



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

210/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT: ANTONIO BARBETTA

CUSTODE:

Avv. Barbara Fait

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Cristiano Scardino

CF:SCRCST80C06D862X

con studio in CAVALLINO (LE) Via Lizzanello, 76

telefono: 3477116507

email: cris_scardino@libero.it



tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 1 di 31





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MELISSANO via Vincenzo Bellini 10, della superficie commerciale di **147,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su un solo livello fuori terra, identificato catastalmente al foglio 11 p.lla 22110 sub. 1. L'unità risulta composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, cucinino, due bagni, due camere da letto e giardino. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti di ceramica, infissi esterni in legno; gli impianti risultano obsoleti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2110 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 155 mq, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI n. 10, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.lla 2111, ad Est con via Paolo Veronese, a Sud con via Vincenzo Bellini, ad Ovest con p.lla 2078.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.135,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.714,75
Data di conclusione della relazione:	13/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/02/2025, registrata il 01/03/2025 ai nn. 4897/481, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE del 01/03/2024, pubblico ufficiale rogante Tribunale di Lecce, numero di repertorio 395/2024, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il 12/02/2025 al numero di particolare 481 e di generale 4897, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] numero di codice fiscale [REDACTED]. Ipoteca iscritta per un totale di [REDACTED] e per un capitale di € [REDACTED] contro [REDACTED]. L'ipoteca grava per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, sugli immobili sopra descritti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/07/2025 ai nn. 4278/2025 di repertorio, registrata il 30/07/2025 ai nn. 23152/28164, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 23/07/2025, numero di repertorio 4278/2025, trascritto in data 30/07/2025 al numero di particolare 23152 e di generale 28164, a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED], numero di codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, contro [REDACTED], per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Il pignoramento grava sugli immobili sopra descritti ed è trascritto per il recupero della somma complessiva di € [REDACTED]; oltre ad interessi e spese sino al soddisfo.

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:

€ 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 PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 26/10/1993), trascritto il 16/11/1993 ai nn. 26167/31813.

Atto di donazione del 26/10/1993, – trascritto il 16/11/1993 al numero di particolare 26167 e di generale 31813, per Notaio ██████████, a favore del ██████████
██████████ per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di nuda proprietà; contro ██████████
██████████ e coniuge ██████████ per i
diritti di 1/1 (mille/millesimi) di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio per se e dopo di se in favore del proprio coniuge.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di riunione diritti per causa di morte usufruttuario (dal 05/07/2011), con atto stipulato il 05/07/2011.

In virtù di riunione diritti per causa di morte usufruttuario del 05/07/2011, – consolidamento di usufrutto con voltura n° 25282.1/2023, pratica n. LE 0157693 in atti dal 02/10/2023 a favore coniuge ██████████
██████████; contro del la coniuge ██████████
trascritto il 18/02/1980.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di riunione diritti per causa di morte usufruttuario (dal 09/01/2023), con atto stipulato il 09/01/2023.

In virtù di riunione diritti per causa di morte usufruttuario del 09/01/2023, – consolidamento di usufrutto con voltura n° 25297.1/2023, pratica n. LE 0157840 in atti dal 03/10/2023 a favore del ██████████
██████████; contro ██████████ ██████████
il ██████████

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. 87, intestata a ██████████ rilasciata il 25/10/1973 con il n. 87 di protocollo.

Licenza Edilizia n. 87 del 25/10/1973

Licenza di Costruzione N. 37, intestata a ██████████, rilasciata il 09/04/1975.

Licenza Edilizia n. 37 del 09/04/1975

Concessione di Costruzione N. 38, intestata a ██████████ per lavori di Sopraelevazione, rilasciata il 17/03/1979.

Concessione Edilizia n. 38, prot. 161 pratica n. 39, del 17/03/1979

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 4 di 31



Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MELISSANO via Vincenzo Bellini 10, della superficie commerciale di **147,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su un solo livello fuori terra, identificato catastalmente al foglio 11 p.lla 22110 sub. 1. L'unità risulta composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, cucinino, due bagni, due camere da letto e giardino. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti di ceramica, infissi esterni in legno; gli impianti risultano obsoleti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2110 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 155 mq, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI n. 10, piano: T, intestato a [REDACTED]





L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.lla 2111, ad Est con via Paolo Veronese, a Sud con via Vincenzo Bellini, ad Ovest con p.lla 2078.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

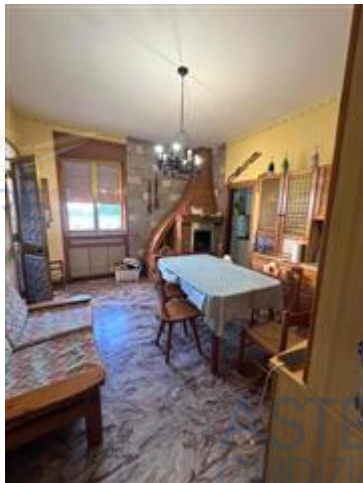
Pagina 6 di 31





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallipoli (LE)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI
farmacie
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI
autobus

nella media ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla documentazione allegata alla perizia estimativa già depositata, si evince chiaramente lo stato dell'immobile oggetto della procedura. In sede di primo accesso, era emerso che gli immobili pignorati presentavano problemi derivanti dalla scarsa manutenzione di solai e/o travi, che sia all'epoca, che all'atto del successivo sopralluogo richiesto non destavano e non destano particolare allarme. Ogni edificio è costantemente esposto all'aggressione chimica dell'ambiente in cui si trova: smog, piogge acide, monossido di carbonio, idrocarburi, che producono, sulle opere in calcestruzzo armato, un'azione di deterioramento. L'eventuale presenza sulle pareti di irregolarità o cavillature superficiali costituisce una via preferenziale per le infiltrazioni d'acqua piovana. Pertanto, il degrado si trasferisce sempre più all'interno della facciata, fino a raggiungere i ferri d'armatura, provocando l'ossidazione degli stessi e l'espulsione del calcestruzzo superficiale di protezione. L'ossidazione del ferro, ossia la ruggine, si sviluppa in presenza di ossigeno e acqua. Il calcestruzzo costituisce un elemento protettivo per i ferri di armatura in quanto la calce in esso presente crea un ambiente alcalino; questo ambiente consente lo sviluppo di ossido ferrico impermeabile che difende le barre di armatura dall'attacco dell'ossigeno e dell'acqua che penetrano attraverso la porosità capillare del calcestruzzo; questo processo è noto come passivazione del ferro. Uno degli agenti più deleteri per il calcestruzzo è rappresentato dall'anidride carbonica. Questo gas si combina chimicamente con la calce presente nel calcestruzzo, trasformandola in carbonato di calcio (calcare) e vapore acqueo. Il calcare ha valori propri di pH ben più bassi della calce (intorno a 9 contro 13-14 della calce). Quando il pH scende sotto il valore 11, l'ambiente diventa ostile per i ferri di armatura, che si depassivano, cioè diventano vulnerabili all'attacco dell'ossigeno e dell'acqua e, quindi, si arrugginiscono. Quando 1 mm di acciaio arrugginisce, aumenta il suo volume di circa 7 volte. Nell'interfaccia calcestruzzo e ferri di armatura non c'è spazio perché la ruggine venga alloggiata e siccome il processo di ossidazione è inarrestabile, questa comincia a spingere il copriferro verso l'esterno, inducendo stati tensionali di trazione a cui il calcestruzzo non è in grado di resistere e, come conseguenza, si fessura, portando il copriferro ad un sicuro distacco dall'elemento. Questo fenomeno, definito carbonatazione del calcestruzzo determinerà una notevole riduzione della durata e della sicurezza delle strutture stesse (in situazioni ben più gravi, quando, ad esempio, la circonferenza del ferro diventa alquanto minima). Quanto il danno è di tipo strutturale, l'area dei ferri d'armatura prevista dal progetto non è più rispettata a causa della ruggine che ha consumato l'acciaio. Col passare del tempo, quindi, a causa di questo fenomeno può essere necessario in un edificio effettuare interventi strutturali per ripristinare il calcestruzzo.

Detto ciò, lo scrivente fa presente che la situazione dell'immobile era stata già abbondantemente documentata fotograficamente e della stessa si è tenuto tecnicamente conto nella stima del valore degli immobili pignorati. Quanto riscontrato nel sopralluogo del 26/02/2026 non è altro che un lieve aggravamento, che non determina problemi di staticità dell'immobile, ma solo il crollo di pari di intonaco e parti in calcestruzzo.

Correttamente, l'avv. Fait ha inibito l'utilizzo del balcone o ha permesso l'utilizzo dello stesso solo in situazioni di emergenza e con le dovute accortezze per garantire la sicurezza delle persone.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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
Appartamento	132,00	x	100 %	=	132,00
Verande	25,00	x	30 %	=	7,50
Verande	15,00	x	10 %	=	1,50
Giardino	69,00	x	10 %	=	6,90
Totale:	241,00				147,90

tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 10 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/12/2025

Fonte di informazione: PROPERTY SALENTO

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Tagliamento, 57

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 795,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 151.050,00 pari a 755,25 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/12/2025

Fonte di informazione: Porta d'Oro Immobiliare Racale

Descrizione: Appartamento

tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 11 di 31





Indirizzo: Via Ferruccio Caputo, 33
 Superfici principali e secondarie: 130
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 615,38 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 76.000,00 pari a 584,62 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: L'AZZURRA IMMOBILIARE Melissano
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via A. Manzoni
 Superfici principali e secondarie: 186
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 806,45 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 135.000,00 pari a 725,81 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è ridotto di una piccola quota il valore medio di stima in quanto vi sono delle porzioni di solaio da risanare.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	147,90	x	650,00	=	96.135,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.135,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 96.135,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, che rappresenta il più probabile valore che un bene, date le sue caratteristiche, ricaverebbe in un'eventuale compravendita sul mercato che gli compete. Per cui, è stata effettuata un'indagine di mercato, in relazione alle caratteristiche intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, l'età e lo stato manutentivo) ed estrinseche (la presenza di vie di comunicazione, di servizi pubblici e l'ubicazione) dell'immobile oggetto di stima, nonché delle condizioni statiche dello stesso, confrontandole con quelle di beni simili, facendo riferimento ad un mercato ordinario e reale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio tecnico di Melissano, agenzie: Lecce e provincia, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino
 Pagina 12 di 31





- 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	147,90	0,00	96.135,00	96.135,00
				96.135,00 €	96.135,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

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

€. 96.135,00

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:

€. 14.420,25

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:

€. 81.714,75





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 10, della superficie commerciale di **137,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato a destinazione residenziale, al piano primo, identificato catastalmente al foglio 11 p.lla 22110 sub. 2 graffato sub. 4. L'unità risulta composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, un bagno, due camere da letto e balconi. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti di ceramica, infissi esterni in legno; gli impianti risultano obsoleti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2110 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 144 mq, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI, piano: 1, intestato a [REDACTED].
- Coerenze: L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.lla 2111, ad Est con via Paolo Veronese, a Sud con via Vincenzo Bellini, ad Ovest con p.lla 2078.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.082,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.420,13
Data di conclusione della relazione:	13/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2023 ai nn. 4734/5923 di repertorio, registrata il 14/09/2023, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED].

IPOTECA GIUDIZIALE del 14/09/2023, pubblico ufficiale rogante [REDACTED], numero di repertorio 4734/5923, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta il 14/09/2023 al numero di particolare 3002 e di generale 34004, a favore dell'[REDACTED] Ipoteca iscritta per un totale di € [REDACTED] e per un capitale di € [REDACTED] contro [REDACTED]. L'ipoteca grava per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, sugli immobili sopra descritti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/07/2025 ai nn. 4278/2025 di repertorio, registrata il 30/07/2025 ai nn. 23152/28164, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 23/07/2025, numero di repertorio 4278/2025, trascritto in data 30/07/2025 al numero di particolare 23152 e di generale 28164, a favore di [REDACTED] numero di codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, contro [REDACTED] per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Il pignoramento grava sugli immobili sopra descritti ed è trascritto per il recupero della somma complessiva di € [REDACTED]; oltre ad interessi e spese sino al soddisfo.

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:

€ 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 PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 ai nn. 26167/31813 di repertorio.

In virtù di atto di donazione del 26/10/1993, – trascritto il 16/11/1993 al numero di particolare 26167 e di generale 31813, per Notaio ██████████, a favore del ██████████

██████████ per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà; contr ██████████
██████████ e coniuge ██████████ per i
diritti di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione N. 38, intestata a ██████████ per lavori di Sopraelevazione, rilasciata il 17/03/1979.

Concessione Edilizia n. 38, prot. 161 pratica n. 39, del 17/03/1979

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva la realizzazione di un cucinino nel vano ripostiglio e lo spostamento della porta di collegamento dal disimpegno al vano cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia per opere già realizzate

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica edilizia per opere già realizzate : €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva la realizzazione di un cucinino nel vano ripostiglio e lo spostamento della porta di collegamento dal disimpegno al vano cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B



appartamento a MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 10, della superficie commerciale di **137,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato a destinazione residenziale, al piano primo, identificato catastalmente al foglio 11 p.lla 22110 sub. 2 graffato sub. 4. L'unità risulta composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, un bagno, due camere da letto e balconi. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti di ceramica, infissi esterni in legno; gli impianti risultano obsoleti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

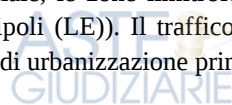
- foglio 11 particella 2110 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 144 mq, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.lla 2111, ad Est con via Paolo Veronese, a Sud con via Vincenzo Bellini, ad Ovest con p.lla 2078.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallipoli (LE)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



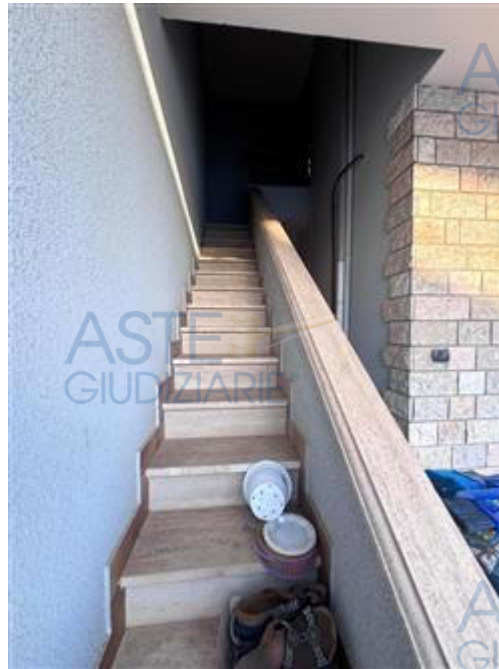
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

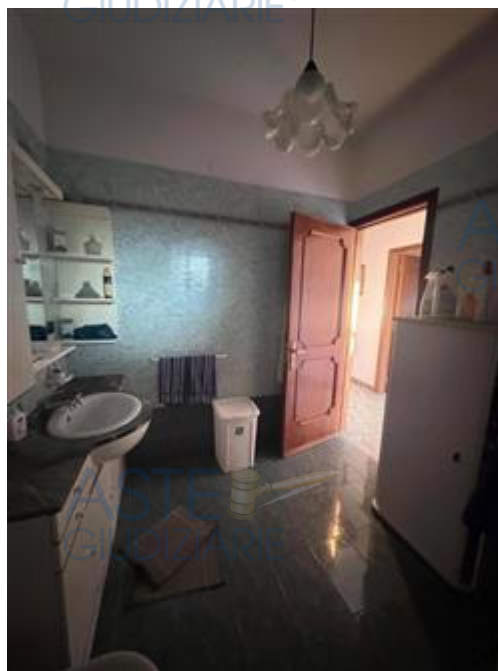
tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 18 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sopra della media

nella media

nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus

nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

al di sopra della media

al di sotto della media

nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

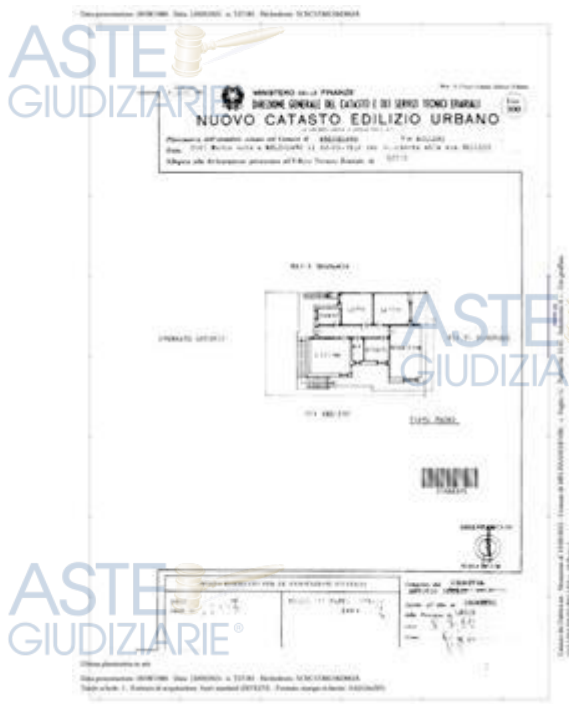
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	128,00	x	100 %	=	128,00

tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 19 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi	24,00	x	10 %	=	2,40
Totale:	177,00				137,90

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: PROPERTY SALENTO

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Tagliamento, 57

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 795,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 151.050,00 pari a 755,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 20 di 31



Fonte di informazione: Porta d'Oro Immobiliare Racale

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Ferruccio Caputo, 33

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 615,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 76.000,00 pari a 584,62 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: L'AZZURRA IMMOBILIARE Melissano

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via A. Manzoni

Superfici principali e secondarie: 186

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 806,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 725,81 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è ridotto di una piccola quota il valore medio di stima in quanto vi sono delle porzioni di solaio da risanare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	137,90	x	675,00	=	93.082,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 93.082,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 93.082,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, che rappresenta il più probabile valore che un bene, date le sue caratteristiche, ricaverebbe in un'eventuale compravendita sul mercato che gli compete. Per cui, è stata effettuata un'indagine di mercato, in relazione alle caratteristiche intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, l'età e lo stato manutentivo) ed estrinseche (la presenza di vie di comunicazione, di servizi pubblici e l'ubicazione) dell'immobile oggetto di stima, nonché delle condizioni statiche dello stesso, confrontandole con quelle di beni simili, facendo riferimento ad un mercato ordinario e reale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio tecnico di Melissano, agenzie: Lecce e provincia, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate





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
B	appartamento	137,90	0,00	93.082,50	93.082,50
				93.082,50 €	93.082,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 91.082,50****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:

€. 13.662,38

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:

€. 77.420,13



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C box doppio a MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 12, della superficie commerciale di 45,30 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato destinato a locale autorimessa, che si sviluppa su un solo livello entroterra, identificato catastalmente al foglio 11 p.lla 22110 sub. 3. L'unità risulta composta da: garage e tre piccoli vani ripostiglio. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2110 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 151 mq, rendita 153,23 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI n. 12, piano: S1, intestato [REDACTED]

Coerenze: L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.lla 2111, ad Est con via Paolo Veronese, a Sud con via Vincenzo Bellini, ad Ovest con p.lla 2078.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.445,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.328,25
Data di conclusione della relazione:	13/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:





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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2023 ai nn. 4734/5923 di repertorio, a favore di [REDACTED].

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE del 14/09/2023, pubblico ufficiale rogante [REDACTED] numero di repertorio 4734/5923, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta il 14/09/2023 al numero di particolare 3002 e di generale 34004, a favore [REDACTED]. Ipoteca iscritta per un totale di € [REDACTED] e per un capitale di [REDACTED] contro [REDACTED]. L'ipoteca grava per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, sugli immobili sopra descritti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/07/2025 ai nn. 4278/2025 di repertorio, registrata il 30/07/2025 ai nn. 23152/28164, a favore di [REDACTED].

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 23/07/2025, numero di repertorio 4278/2025, trascritto in data 30/07/2025 al numero di particolare 23152 e di generale 28164, a favore di [REDACTED] numero di codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, contro [REDACTED], per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Il pignoramento grava sugli immobili sopra descritti ed è trascritto per il recupero della somma complessiva di € [REDACTED] oltre ad interessi e spese sino al soddisfo.

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 ai nn. 26167/31813 di repertorio.
In virtù di atto di donazione del 26/10/1993, – trascritto il 16/11/1993 al numero di particolare 26167 e di generale 31813, per Notaio ██████████, a favore del ██████████
██████████ per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà; contro ██████████
██████████ e coniuge ██████████ per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. 87, intestata a ██████████ rilasciata il 25/10/1973.
Licenza Edilizia n. 87 del 25/10/1973

Licenza di Costruzione N. 37, intestata a ██████████, rilasciata il 09/04/1975.
Licenza Edilizia n. 37 del 09/04/1975

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva la realizzazione di un bagno all'interno di un vano ripostiglio e la chiusura del collegamento tra un piccolo vano ripostiglio ed il garage con conseguente realizzazione di una nuova porta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia per opere già realizzate

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica edilizia per opere già realizzate : €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva la realizzazione di un bagno all'interno di un vano ripostiglio e la chiusura del collegamento tra un piccolo vano ripostiglio ed il garage con conseguente realizzazione di una nuova porta



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 12

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 12, della superficie commerciale di **45,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato destinato a locale autorimessa, che si sviluppa su un solo livello entroterra, identificato catastalmente al foglio 11 p.la 22110 sub. 3. L'unità risulta composta da: garage e tre piccoli vani ripostiglio. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2110 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 151 mq, rendita 153,23 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI n. 12, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.la 2111, ad Est con via Paolo Veronese, a Sud con via Vincenzo Bellini, ad Ovest con p.la 2078.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallipoli (LE)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 27 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sopra della media



nella media



nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus

nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media



nella media



al di sopra della media



nella media



al di sopra della media



al di sotto della media



nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	151,00	x	30 %	=	45,30

tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 28 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

151,00

45,30

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: PROPERTY SALENTO

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Tagliamento, 57

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 795,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 151.050,00 pari a 755,25 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Porta d'Oro Immobiliare Racale

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Ferruccio Caputo, 33

tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 29 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 615,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 76.000,00 pari a 584,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: L'AZZURRA IMMOBILIARE Melissano

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via A. Manzoni

Superfici principali e secondarie: 186

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 806,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 725,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è ridotto di una piccola quota il valore medio di stima in quanto vi sono delle porzioni di solaio da risanare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,30	x	650,00	=	29.445,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 29.445,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 29.445,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, che rappresenta il più probabile valore che un bene, date le sue caratteristiche, ricaverebbe in un'eventuale compravendita sul mercato che gli compete. Per cui, è stata effettuata un'indagine di mercato, in relazione alle caratteristiche intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, l'età e lo stato manutentivo) ed estrinseche (la presenza di vie di comunicazione, di servizi pubblici e l'ubicazione) dell'immobile oggetto di stima, nonché delle condizioni statiche dello stesso, confrontandole con quelle di beni simili, facendo riferimento ad un mercato ordinario e reale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio tecnico di Melissano, agenzie: Lecce e provincia, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

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;

tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 30 di 31



- 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
C	box doppio	45,30	0,00	29.445,00	29.445,00
				29.445,00 €	29.445,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.000,00

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

€. 27.445,00

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:

€. 4.116,75

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:

€. 23.328,25

data 13/03/2026



il tecnico incaricato
Dott. Ing. Cristiano Scardino



tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 31 di 31





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®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ea290





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®

Firmato Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ea290

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®

Firmato Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ea290

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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®





Firmato Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ea290



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Primalto Del SCARDINO CRISTIANO ENTRESSO DA INFOCAMIERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CASerial# 244200







Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28a290

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SGARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ea290





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ea290



Firmato Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ea290





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Emesso Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ea290





Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFOCOMMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ea290





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFODIGITARE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial: 26a290





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®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ea290



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®

Firmato Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ea290

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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®

Firmato Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ea290





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®





Firmato Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2aa290





Firmato Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ea290







Firmato Da: SCARDINO CRISTIANO Emesso Da: INFOCAMIERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 7ea290