



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

230-233/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ANDOR SPV S.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Annafrancesca Capone

CUSTODE:

Avv. Marco Torricelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Dott. 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 230-233/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

abitazione e garage a CARMIANO via Montegrappa 40-40A, della superficie commerciale di **266,05** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Unità immobiliari site in Carmiano (LE) alla via Montegrappa, facenti parte di un edificio indipendente su due piani fuori terra con area esterna pertinenziale sul retro, pavimentata e a verde.

Il lotto (particella 155) di cui sono parte le suddette unità (abitazione, sub.2, e garage, sub.3) è posto in una zona centrale di Carmiano, distante circa m.500 dal centro storico e circa km.20 dalle rinomate località balneari di Porto Cesareo e Torre Lapillo, e confina ad est con via Montegrappa, a nord con particella 154, ad ovest particelle 147, 148 e 347, a sud particella 156.

Con accesso dal civico 40 di via Montegrappa, l'abitazione (sub.2) si sviluppa su due piani, di cui il piano terra, composto di tre vani, un bagno e disimpegno, con superficie utile complessiva di circa mq.69 ed altezze utili variabili di circa m.5 (altezza al colmo ambienti voltati) e circa m.3 (bagno, con solai piani), ed il piano primo, con solai piani e raggiungibile tramite un vano scala interno, composto da tre vani letto, bagno e corridoio, con superficie utile complessiva di circa mq.69 ed altezza utile di circa m.3,05 e m.4,40 (bagno, in parte con controsoffitto e luci alte).

L'abitazione è altresì dotata di ampio scoperto retrostante, in parte pavimentato e in parte a verde, di lastrico solare di copertura, raggiungibile tramite il suddetto vano scala, e di un piccolo ripostiglio posto al di sopra del bagno a piano terra ed accessibile dall'esterno. Data l'ubicazione in quota e la mancanza di un collegamento diretto, non è stato possibile ispezionare il suddetto ripostiglio durante le operazioni di sopralluogo.

Il garage (sub.3), con accesso tramite il civico 40A di via Montegrappa, si compone di due ampi vani voltati in successione, ed ha superficie utile di circa mq.39 e altezza al colmo di circa m.5.


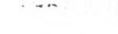
Come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, le modifiche rispetto alla Variante alla Concessione edilizia n.49 del 18/05/2001, autorizzata con C.E. n.26 del 20/05/2002, riguardanti le chiusure delle verande a piano terra (con infissi in legno e vetro, e tettoia in legno e pannelli) e piano primo (con infissi in alluminio e vetro), l'apertura di due varchi tra l'abitazione ed il garage, e l'assenza di antibagno a piano terra, costituiscono difformità nonché interventi non sanabili rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, e pertanto è necessario prevederne la rimozione.


Inoltre, nel giardino sul retro dell'abitazione sono presenti un pozzo e dei manufatti tra cui un gazebo per i quali non sono stati rinvenuti permessi. Fatte salve ulteriori verifiche per l'avvenuto ottenimento delle relative necessarie autorizzazioni, con riferimento al gazebo, in considerazione della tipologia della struttura, della consistenza e delle condizioni, se ne prevede la rimozione, rinviando ulteriori considerazioni e valutazioni sul pozzo, per il quale, in sede di sopralluogo, non è stato altresì possibile verificarne l'effettivo funzionamento.

Con murature intonacate e tinteggiate, l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con elementi radianti puntuali e caldaia ubicata nella veranda a piano terra. Come da allegata documentazione fotografica (All.1), nel suo complesso l'immobile presenta delle buone finiture interne ed è in uno stato conservativo sufficiente. Si segnala tuttavia che alla data del sopralluogo entrambe le unità sono risultate libere e in stato di abbandono, con all'interno materiale accatastato, verosimilmente riconducibile ad altre attività dei debitori, e rimozione di infissi interni (inclusi i

telai), lavabi e alcuni elementi impiantistici (placche, interruttori, coperchi collettori, corpi illuminanti, etc.). Infine, risultano smontati anche parte degli infissi esterni e dei termoarredi, alcuni dei posizionati all'interno delle unità.


L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di m.5,00 (volte) - m.3,00 e m.3,05 (solai piani). Identificazione catastale:


- foglio 10 particella 155 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Montegrappa n.27, piano: T-1, intestato a , proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con 


, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Chirivi Silvia

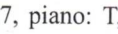

Coerenze: il lotto di cui sono parte l'abitazione (sub.2) ed il garage (sub.3) confina ad est con via Montegrappa, a nord con altra proprietà (particella 154), ad ovest con altre proprietà (particelle 147, 148 e 347), a sud con altra proprietà (particella 156).


Atto del 11/09/2000 Pubblico ufficiale Gloria Sergio Sede Veglie (LE) Repertorio n.48126 - Compravendita Trascrizione n.20845.1/2000 Reparto PI di Lecce in atti dal 19/09/2000. Superficie Catastale Totale: 175 mq. Totale escluse aree scoperte: 158 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 06/05/2003 Pratica n.122362 in atti dal 06/05/2003 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n.12000.1/2003). Con tale variazione veniva soppressa la particella 155 sub.1 cat.A/4 e costituite le attuali unità immobiliari (sub.2 cat.A/3 e sub.3 cat.C/6), le cui planimetrie catastali, assieme al relativo elaborato planimetrico, risultano presentate in data 06/05/2003 a firma dell'ing. Antonio Zecca ed in .

Variazione nel classamento del 19/02/2001 Pratica n.55883 in atti dal 19/02/2001 variazione di classamento (n.2946.1/2001). Variazione del 04/08/2000 Pratica n.164472 in atti dal 04/08/2000 ampliamento-ristrutturazione (n.7206.1/2000). Con tale variazione veniva soppressa l'unità censita nel N.C.E.U. al Foglio 10 particella 155 (la cui planimetria catastale era stata presentata in data 01/12/1939 ed in ) e costituita l'unità

immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio 10 particella 155 sub.1 (da cui per soppressione si sono originati gli attuali beni pignorati, sub.2 e sub.3) la cui planimetria catastale è stata presentata in data 04/08/2000 a firma dell'ing. Oronzo Coppola ed in .

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.2 e sub.3) del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 10 particella 155 di are 2 ca 19, area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 12/04/1976.

- foglio 10 particella 155 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 76,23 Euro, indirizzo catastale: via Montegrappa n.27, piano: T, intestato a , proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con 

, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Chirivi Silvia

Coerenze: il lotto di cui sono parte il garage (sub.3) e l'abitazione (sub.2) confina ad est con via Montegrappa, a nord con altra proprietà (particella 154), ad ovest con altre proprietà (particelle 147, 148 e 347), a sud con altra proprietà (particella 156).

Atto del 10/07/2014 Pubblico ufficiale Dell'Anna Paolo Sede Copertino (LE) Repertorio n.114260 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.19547.1/2014 Reparto PI di Lecce in atti dal 17/07/2014. Superficie Catastale Totale: 46 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 06/05/2003 Pratica n.122362 in atti

dal 06/05/2003 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n.12000.1/2003). Con tale variazione veniva soppressa la particella 155 sub.1 cat.A/4 e costituite le attuali unità immobiliari (sub.3 cat.C/6 e sub.2 cat.A/3), le cui planimetrie catastali, assieme al relativo elaborato planimetrico, risultano presentate in data 06/05/2003 a firma dell'ing. Antonio Zecca ed

a. Variazione nel classamento del 19/02/2001 Pratica n.55883 in atti dal 19/02/2001 variazione di classamento (n.2946.1/2001). Variazione del 04/08/2000 Pratica n.164472 in atti dal 04/08/2000 ampliamento-ristrutturazione (n.7206.1/2000). Con tale variazione veniva soppressa l'unità censita nel N.C.E.U. al Foglio 10 particella 155 (la cui planimetria catastale era stata presentata in data 01/12/1939 ed

) e costituita l'unità immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio 10 particella 155 sub.1 (da cui per soppressione si sono originati gli attuali beni pignorati, sub.2 e sub.3) la cui planimetria catastale è stata presentata in data 04/08/2000 a firma dell'ing.

i. Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.2 e sub.3) del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 10 particella 155 di are 2 ca 19, area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 12/04/1976.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	266,05 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:	€. 135.012,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.760,20
Data di conclusione della relazione:	12/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, e come riportato nell'allegato verbale (All.3), le unità immobiliari del presente Lotto 1 (abitazione a piano terra e primo e garage a piano terra) censite nel N.C.E.U. Comune di Carmiano al Foglio 10 part.155 sub.2 cat.A/3 e sub.3 cat.C/6, risultano libere e in stato di abbandono, con all'interno materiale accatastato da ricondurre ad altre attività dei debitori, e rimozione di infissi interni (inclusi i telai), lavabi e alcuni elementi impiantistici (placche, interruttori, coperchi collettori, corpi illuminanti, etc.). Anche parte degli infissi esterni e dei termoarredi risultano smontati ed alcuni posizionati all'interno delle unità.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lecce, come da allegata documentazione ricevuta in data 13/01/2026 prot. n.7934 (All.1), non risulta registrato alcun contratto di locazione o similari presso l'Ufficio Territoriale di Lecce sugli immobili oggetto di pignoramento.

Inoltre, come da comunicazione prot. n.707 del 14/01/2026 dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Carmiano, si allegano Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia con rapporti di parentela, ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio riguardanti i debitori esecutati (All.2).

Infine, come da comunicazione prot. n.1626 del 27/01/2026 dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Leverano, si allega Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, del quale si riportano le seguenti annotazioni:

- "con ordinanza del Tribunale di Lecce n.9676 in data 2 gennaio 2021, i coniugi _____, sono stati autorizzati a vivere separati";
- "con provvedimento del Tribunale di Lecce in data 26/10/2021 n.2865/2021, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto".

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 17/05/2001 a firma di Notaio S. Gloria ai nn. 49707 di repertorio, registrato il 18/05/2001 a Lecce ai nn. 1006 serie 2, trascritto il 26/05/2001 a Lecce ai nn. 17532 rep. gen. e 13864 rep. par. a favore di Comune di Carmiano (LE), C.F. 80010510750, contro _____

_____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

La formalità è riferita solamente a fabbricato censito nel N.C.E.U. Carmiano al Foglio 10 particella 155 sub.1 cat.A.4, dalla cui soppressione si sono originate le due unità (sub.2 cat.A/3 e sub.3 cat.C/6) oggetto di pignoramento.

Come riportato nel suddetto atto unilaterale d'obbligo edilizio, con tale atto veniva vincolata ai sensi della L.R. 31/05/1980 n.56 art.29 "la superficie interessata a copertura della volumetria da realizzare così come previsto nel progetto" presentato al Comune di Carmiano per modifica e ristrutturazione di immobile alla via Montegrappa.

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 21/07/2016 a firma di Notaio S. Gloria ai nn. 74187/36578 di repertorio, registrata il 22/07/2016 a Lecce ai nn. 6998 serie 1T, iscritta il 22/07/2016 a Lecce ai nn. 22368 rep. gen. e 2874 rep. par., a favore di Banco di Napoli S.p.a. sede Napoli (NA), C.F. 04485191219, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____

_____ quest'ultima quale terza datrice di ipoteca, quale bene personale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Carmiano al Foglio 10 particella 155 sub.2 cat.A.3 e sub.3 cat.C/6.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/01/2022 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 104 di repertorio, iscritta il 24/07/2023 a Lecce ai nn. 27645 rep. gen. e 2574 rep. par., a favore di Banco delle Tre Venezie S.p.a., sede Padova (PD), C.F. 04147080289, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro

....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 32.000,00.

Importo capitale: € 23.893,41.

La formalità è riferita solamente a fabbricati in Carmiano censiti nel N.C.E.U. al Foglio 10 particella 155 sub.2 cat.A.3 e sub.3 cat.C/6, oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1.

Come da certificazioni notarili in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta ipoteca, tra gli altri immobili, sulla quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di stima, ed in particolare su abitazione a piano terra e primo e garage a piano terra censiti nel N.C.E.U. Comune di Carmiano al Foglio 10 particella 155 sub.2 cat.A.3 e sub.3 cat.C/6.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/07/2025 a firma di Uff. Giudiziario Corte D'Appello di Lecce ai nn. 4444 di repertorio, trascritta il 08/09/2025 a Lecce ai nn. 32496 rep. gen. e 26843 rep. par., a favore di ANDOR SPV S.r.l., sede Conegliano (TV), C.F. 05428600265 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a fabbricati in Carmiano censiti nel N.C.E.U. al Foglio 10 particella 155 sub.2 cat.A.3 e sub.3 cat.C/6, oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1.

Come da certificazioni notarili in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni facenti parte del presente Lotto 1 (fabbricati in Carmiano censiti nel N.C.E.U. al Foglio 10 particella 155 sub.2 cat.A.3 e sub.3 cat.C/6).

pignoramento, stipulata il 23/09/2025 a firma di Uff. Giudiziario Corte D'Appello di Lecce ai nn. 4734/2025 di repertorio, trascritta il 23/09/2025 a Lecce ai nn. 34296 rep. gen. e 28163 rep. par., a favore di ANDOR SPV S.r.l., sede Conegliano (TV), C.F. 05428600265, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro

....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a fabbricati in Carmiano censiti nel N.C.E.U. al Foglio 10 particella 155 sub.2 cat.A.3 e sub.3 cat.C/6, oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1.

Come da certificazioni notarili in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni facenti parte del presente Lotto 1 (fabbricati in Carmiano censiti nel N.C.E.U. al Foglio 10 particella 155 sub.2 cat.A.3 e sub.3 cat.C/6).c

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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/09/2000), con atto stipulato il 11/09/2000 a firma di Notaio S. Gloria ai nn. 48126/18895 di repertorio, trascritto il 12/09/2000 a Lecce ai nn. 26921 rep. gen. e 20845 rep. par.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito nel N.C.E.U. Carmiano al Foglio 10 particella 155 sub.1 cat.A.4, dalla cui soppressione si sono originate le due unità (sub.2 cat.A/3 e sub.3 cat.C/6) oggetto di pignoramento.

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/09/2000), con atto stipulato il 11/09/2000 a firma di Notaio S. Gloria ai nn. 48126/18895 di repertorio, trascritto il 12/09/2000 a Lecce ai nn. 26921 rep. gen. e 20845 rep. par.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito nel N.C.E.U. Carmiano al Foglio 10 particella 155 sub.1 cat.A.4, dalla cui soppressione si sono originate le due unità (sub.2 cat.A/3 e sub.3 cat.C/6) oggetto di pignoramento.

Come riportato nei certificati notarili agli atti della procedura e nell'atto di compravendita a firma per Notar Sergio Gloria rep. n.48126 e n.18895 di raccolta del 11/09/2000 (All.2), con tale atto i coniugi

_____ in regime di comunione legale, ciascuno per i propri diritti e in solido, vendevano a _____ coniugati in regime di comunione dei beni, l'intera proprietà dell'unità censita nel N.C.E.U. Comune di Calimera al Foglio 10 particella 155 sub.1 cat.A/4, dalla cui soppressione sono scaturiti gli attuali beni oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Foglio 10 particella 155 sub.2 cat.A/3 e sub.3 cat.C/6).

Con riferimento all'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio riguardante i debitori eseguiti, ricevuto con comunicazione prot. n.1626 del 27/01/2026 dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Leverano (All.2), si segnalano le seguenti annotazioni:

- "con ordinanza del Tribunale di Lecce n.9676 in data 2 gennaio 2021, i coniugi _____ no stati autorizzati a vivere separati";

- "con provvedimento del Tribunale di Lecce in data 26/10/2021 n.2865/2021, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di lavori edili N. 49, intestata a _____

CHRSLV73B62C978N, per lavori di ristrutturazione e ampliamento di una civile abitazione, presentata il 02/03/2001 con il n. 2945 di protocollo, rilasciata il 18/05/2001 con il n. 49 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con la suddetta Concessione per l'esecuzione di lavori edili (pratica edilizia n.49/2001), visto il parere espresso dal Responsabile del procedimento in data 30/04/2001, venivano autorizzati i suddetti lavori di ristrutturazione e ampliamento di un vecchio fabbricato sito in Carniano alla via Montegrappa, progetto a firma dell'ing. Antonio Zecca.

Variante alla Concessione edilizia N. 26, intestata a

per lavori di variante alla Concessione edilizia n.49 del 18/05/2001, presentata il 17/02/2002 con il n. 958 di protocollo, rilasciata il 20/05/2002 con il n. 26 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con la suddetta variante alla Concessione edilizia n.49 del 18/05/2001 (pratica edilizia n.26/2002), visto il parere espresso dal Responsabile del procedimento in data 04/03/2002, venivano autorizzati i suddetti lavori di variante, progetto a firma dell'ing. Antonio Zecca. Con riferimento alla suddetta variante, a seguito di richiesta presentata il 03/04/2003 con prot. n.4517, in data 07/04/2003 veniva concessa proroga dei termini di ultimazione lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.2140 del 22/12/73, n.246 del 01/02/77 e n.10177 del 02/11/81, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone Di Completamento B2, tipizzate all'art.11 delle Norme Tecniche d'Attuazione, così come di seguito riportato.

In tali zone sono consentite:

- le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati;
 - la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici;
 - la costruzione di nuovi edifici su suoli liberi, sopraelevazione e completamento di edifici esistenti.
- Vanno rispettate le disposizioni di cui al 6° comma dell'art.17 della legge 6/8/1967, n.765, in alternativa però l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di studi particolareggiati ai sensi della circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e LL.PP. n.344 del 04.5.1972.

In tutti questi casi vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

- If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq.
- Q = Rapporto massimo di copertura: 70%
- H = Altezza massima del fabbricato: 8 mt.
- Dc = Distanza dai confini: 5 mt.
- Df = Distacco fra i fabbricati: 10 mt.
- Ds = Distanza dalle strade: 5 mt.

Modi di intervento: è consentito l'intervento diretto (licenza edilizia singola).

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 alla Variante alla Concessione edilizia n.49 del 18/05/2001, autorizzata con C.E. n.26 del 20/05/2002, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali, la documentazione fotografica e le planimetrie

riportanti lo stato di fatto dell'abitazione e del garage (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 le planimetrie catastali presenti in atti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.1), sono emerse alcune modifiche riguardanti la chiusura delle verande a piano terra (con infissi in legno e vetro, e tettoia in legno e pannelli) e a piano primo (con infissi in alluminio e vetro), l'apertura di due varchi tra l'abitazione ed il garage, l'assenza di antibagno a piano terra. Inoltre, con riferimento all'estratto di mappa relativo alla particella 155, si riscontra una diversa sagoma dell'edificio di cui sono parte le due unità immobiliari: l'ingombro del fabbricato, per come indicato nell'estratto di mappa, risulta infatti minore rispetto a quanto effettivamente rilevato nello stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: come indicato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, le suddette modifiche costituiscono difformità nonché interventi non sanabili rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, e pertanto è necessario prevederne la rimozione con ripristino di quanto assentito. Per tale motivo, previo le suddette opere di rimozione e ripristino, non è necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Con riferimento invece alla diversa sagoma del fabbricato, sarà necessaria la presentazione di pratica PREGEO, con rettifica dell'ingombro dell'edificio di cui sono parte le due unità immobiliari.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica PREGEO (oneri comprensivi di spese tecniche e soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €.650,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui alla Variante alla Concessione edilizia n.49 del 18/05/2001, autorizzata con C.E. n.26 del 20/05/2002, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali, la documentazione fotografica e le planimetrie riportanti lo stato di fatto dell'abitazione e del garage (All.1), sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) chiusura della veranda a piano terra con infissi in legno e vetro, e tettoia in legno e pannellature opache; 2) chiusura della veranda a piano primo mediante infissi in alluminio e vetro; 3) apertura di due varchi tra l'abitazione ed il garage, 4) assenza di antibagno a piano terra; 5) altezze differenti a piano terra, piano primo e sul torrino presente sul lastrico solare di copertura; 6) nel giardino retrostante dell'abitazione sono presenti un pozzo, con una piccola struttura lignea di copertura, e dei manufatti tra cui un gazebo per i quali non sono stati rinvenuti permessi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: con riferimento alle modifiche di cui ai punti 1), 2), 3) e 4), trattasi di difformità non sanabili secondo la vigente strumentazione urbanistica del Comune di Carmiano. È pertanto necessario prevedere la rimozione dei suddetti interventi/modifiche (chiusure di verande, aperture di varchi, assenza di antibagno a piano terra) con il ripristino di quanto assentito. Con riferimento invece a quanto riportato al punto 5), seppure le altezze interne riscontrate nello stato di fatto siano maggiori di quelle riportate negli elaborati grafici di progetto (sezione), va precisato che il calcolo della volumetria del fabbricato esplicitato nel suddetto progetto autorizzato, è coerente con quanto rilevato, al netto anche delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Infine, riguardo a quanto rinvenuto nell'area esterna sul retro (modifiche di cui al punto 6), fatte salve ulteriori verifiche per l'avvenuto ottenimento delle necessarie autorizzazioni di entrambi i manufatti, con riferimento al gazebo, in considerazione della tipologia della struttura, della consistenza e delle condizioni, se ne prevede la rimozione, rinviando ulteriori considerazioni e valutazioni sul pozzo, per il quale, in sede di sopralluogo, non è stato altresì possibile verificarne l'effettivo funzionamento. Per quanto sopra esposto è necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001, con sanzione minima pari ad € 516,00 (oneri soggetti ad eventuale conguaglio all'esito di istruttoria), in cui inserire le suddette opere di rimozione e ripristino, ed apportare le rettifiche grafiche, non costituenti difformità, riguardanti le altezze. L'importo per la realizzazione delle suddette opere di demolizione e ripristino è stato conteggiato sulla base dell'Elenco Prezzi Regione Puglia Edizione Luglio 2025. Includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è pervenuti ad un importo complessivo di circa € 14.000,00. I costi per le spese tecniche possono invece essere stimati in circa € 2.500,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria: €.516,00
- diritti di segreteria, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria: €.52,00
- costi stimati opere di rimozione e ripristino: €.14.000,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €.2.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARMIANO VIA MONTEGRAPPA 40-40A

ABITAZIONE E GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione e garage a CARMIANO via Montegrappa 40-40A, della superficie commerciale di **266,05** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Unità immobiliari site in Carmiano (LE) alla via Montegrappa, facenti parte di un edificio indipendente su due piani fuori terra con area esterna pertinenziale sul retro, pavimentata e a verde.

Il lotto (particella 155) di cui sono parte le suddette unità (abitazione, sub.2, e garage, sub.3) è posto in una zona centrale di Carmiano, distante circa m.500 dal centro storico e circa km.20 dalle rinomate località balneari di Porto Cesareo e Torre Lapillo, e confina ad est con via Montegrappa, a nord con particella 154, ad ovest particelle 147, 148 e 347, a sud particella 156.

Con accesso dal civico 40 di via Montegrappa, l'abitazione (sub.2) si sviluppa su due piani, di cui il piano terra, composto di tre vani, un bagno e disimpegno, con superficie utile complessiva di circa

mq.69 ed altezze utili variabili di circa m.5 (altezza al colmo ambienti voltati) e circa m.3 (bagno, con solai piani), ed il piano primo, con solai piani e raggiungibile tramite un vano scala interno, composto da tre vani letto, bagno e corridoio, con superficie utile complessiva di circa mq.69 ed altezza utile di circa m.3,05 e m.4,40 (bagno, in parte con controsoffitto e luci alte).

L'abitazione è altresì dotata di ampio scoperto retrostante, in parte pavimentato e in parte a verde, di lastrico solare di copertura, raggiungibile tramite il suddetto vano scala, e di un piccolo ripostiglio posto al di sopra del bagno a piano terra ed accessibile dall'esterno. Data l'ubicazione in quota e la mancanza di un collegamento diretto, non è stato possibile ispezionare il suddetto ripostiglio durante le operazioni di sopralluogo.

Il garage (sub.3), con accesso tramite il civico 40A di via Montegrappa, si compone di due ampi vani voltati in successione, ed ha superficie utile di circa mq.39 e altezza al colmo di circa m.5.

Come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, le modifiche rispetto alla Variante alla Concessione edilizia n.49 del 18/05/2001, autorizzata con C.E. n.26 del 20/05/2002, riguardanti le chiusure delle verande a piano terra (con infissi in legno e vetro, e tettoia in legno e pannelli) e piano primo (con infissi in alluminio e vetro), l'apertura di due varchi tra l'abitazione ed il garage, e l'assenza di antibagno a piano terra, costituiscono difformità nonché interventi non sanabili rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, e pertanto è necessario prevederne la rimozione.

Inoltre, nel giardino sul retro dell'abitazione sono presenti un pozzo e dei manufatti tra cui un gazebo per i quali non sono stati rinvenuti permessi. Fatte salve ulteriori verifiche per l'avvenuto ottenimento delle relative necessarie autorizzazioni, con riferimento al gazebo, in considerazione della tipologia della struttura, della consistenza e delle condizioni, se ne prevede la rimozione, rinviando ulteriori considerazioni e valutazioni sul pozzo, per il quale, in sede di sopralluogo, non è stato altresì possibile verificarne l'effettivo funzionamento.

Con murature intonacate e tinteggiate, l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con elementi radianti puntuali e caldaia ubicata nella veranda a piano terra. Come da allegata documentazione fotografica (All.1), nel suo complesso l'immobile presenta delle buone finiture interne ed è in uno stato conservativo sufficiente. Si segnala tuttavia che alla data del sopralluogo entrambe le unità sono risultate libere e in stato di abbandono, con all'interno materiale accatastato, verosimilmente riconducibile ad altre attività dei debitori, e rimozione di infissi interni (inclusi i telai), lavabi e alcuni elementi impiantistici (placche, interruttori, coperchi collettori, corpi illuminanti, etc.). Infine, risultano smontati anche parte degli infissi esterni e dei termoarredi, alcuni dei posizionati all'interno delle unità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di m.5,00 (volte) - m.3,00 e m.3,05 (solai piani). Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 155 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Montegrappa n.27, piano: T-1, intestato a () proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ()

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Chirivì Silvia

Coerenze: il lotto di cui sono parte l'abitazione (sub.2) ed il garage (sub.3) confina ad est con via Montegrappa, a nord con altra proprietà (particella 154), ad ovest con altre proprietà (particelle 147, 148 e 347), a sud con altra proprietà (particella 156).

Atto del 11/09/2000 Pubblico ufficiale Gloria Sergio Sede Veglie (LE) Repertorio n.48126 - Compravendita Trascrizione n.20845.1/2000 Reparto PI di Lecce in atti dal 19/09/2000. Superficie Catastale Totale: 175 mq. Totale escluse aree scoperte: 158 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 06/05/2003 Pratica n.122362 in atti dal 06/05/2003 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n.12000.1/2003). Con tale variazione veniva soppressa la particella 155 sub.1 cat.A/4 e costituite le attuali unità immobiliari (sub.2 cat.A/3 e sub.3 cat.C/6), le cui planimetrie catastali, assieme al relativo elaborato planimetrico, risultano presentate in data 06/05/2003 a firma dell'ing. Antonio Zecca ed () Variazione nel classamento del 19/02/2001 Pratica n.55883 in atti dal 19/02/2001 variazione di classamento

(n.2946.1/2001). Variazione del 04/08/2000 Pratica n.164472 in atti dal 04/08/2000 ampliamento-ristrutturazione (n.7206.1/2000). Con tale variazione veniva soppressa l'unità censita nel N.C.E.U. al Foglio 10 particella 155 (la cui planimetria catastale era stata presentata in data 01/12/1939 ed è stata sostituita l'unità immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio 10 particella 155 sub.1 (da cui per soppressione si sono originati gli attuali beni pignorati, sub.2 e sub.3) la cui planimetria catastale è stata presentata in data 04/08/2000 e firmata dall'ing. Oronzo Coppola ed

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.2 e sub.3) del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 10 particella 155 di are 2 ca 19, area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 12/04/1976.

- foglio 10 particella 155 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 76,23 Euro, indirizzo catastale: via Montegrappa n.27, piano T, intestato a _____, regime di comunione dei beni con _____, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

Coerenze: il lotto di cui sono parte il garage (sub.3) e l'abitazione (sub.2) confina ad est con via Montegrappa, a nord con altra proprietà (particella 154), ad ovest con altre proprietà (particelle 147, 148 e 347), a sud con altra proprietà (particella 156).

Atto del 10/07/2014 Pubblico ufficiale Dell'Anna Paolo Sede Copertino (LE) Repertorio n.114260 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.19547.1/2014 Reparto PI di Lecce in atti dal 17/07/2014. Superficie Catastale Totale: 46 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 06/05/2003 Pratica n.122362 in atti dal 06/05/2003 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n.12000.1/2003). Con tale variazione veniva soppressa la particella 155 sub.1 cat.A/4 e costituite le attuali unità immobiliari (sub.3 cat.C/6 e sub.2 cat.A/3), le cui planimetrie catastali, assieme al relativo elaborato planimetrico, risultano presentate in data 06/05/2003 a firma dell'ing. Antonio Zecca ed

Variazione nel classamento del 19/02/2001 Pratica n.55883 in atti dal 19/02/2001 variazione di classamento (n.2946.1/2001). Variazione del 04/08/2000 Pratica n.164472 in atti dal 04/08/2000 ampliamento-ristrutturazione (n.7206.1/2000). Con tale variazione veniva soppressa l'unità censita nel N.C.E.U. al Foglio 10 particella 155 (la cui planimetria catastale era stata presentata in data 01/12/1939 ed in ditta Caricato Giovanna fu Antonio) e costituita l'unità immobiliare censita nel N.C.E.U. al Foglio 10 particella 155 sub.1 (da cui per soppressione si sono originati gli attuali beni pignorati, sub.2 e sub.3) la cui planimetria catastale è stata presentata in data 04/08/2000 a firma dell'ing. Oronzo Coppola ed

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.2 e sub.3) del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 10 particella 155 di are 2 ca 19, area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 12/04/1976.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione e garage siti in Carmiano (LE) alla via Montegrappa, facenti parte di un edificio indipendente su due piani fuori terra con area esterna pertinenziale sul retro, in parte pavimentata e in parte a verde.

Posto in una zona centrale di Carmiano, distante circa m.500 dal centro storico, circa un chilometro dalla stazione ferroviaria e circa venti chilometri dalle rinomate località balneari di Porto Cesareo e Torre Lapillo, il fabbricato di cui sono parte le due unità immobiliari pignorate è costituito da un nucleo a piano terra di vecchia edificazione con ambienti voltati, corrispondente all'attuale garage ed a parte dell'abitazione, e da un successivo ampliamento, con ulteriori vani a piano terra e a piano primo, oltre al lastrico solare di copertura accessibile tramite un vano scala interno alle unità.

Con accesso dal civico 40 di via Montegrappa, l'abitazione (sub.2) si sviluppa su due piani, di cui il piano terra, composto di tre vani (rispettivamente di circa mq.25,80, mq.24,90 e mq.10,40), un bagno (circa mq.5,90) e disimpegno (circa mq.1,80), con superficie utile complessiva di circa mq.69 ed altezze utili variabili di circa m.5 (altezza al colmo ambienti voltati) e circa m.3 (bagno, con solai piani), ed il piano primo, con solai piani e raggiungibile tramite il suddetto vano scala, composto da tre vani letto (rispettivamente di circa mq.21,30, mq.18,70 e mq.14,00), bagno (circa mq.9,30) e corridoio (circa mq.5,50), con superficie utile complessiva di circa mq.69 ed altezza utile di circa m.3,05 e m.4,40 (bagno, in parte con controsoffitto e luci alte).

L'abitazione è altresì dotata di ampio scoperto retrostante, in parte pavimentato e in parte a verde, di lastrico solare di copertura, raggiungibile tramite il vano scala, e di un piccolo ripostiglio posto al di sopra del bagno a piano terra ed accessibile dall'esterno. Data l'ubicazione in quota e la mancanza di un collegamento diretto, non è stato possibile ispezionare il suddetto ripostiglio durante le operazioni di sopralluogo.

Il garage (sub.3), con accesso tramite il civico 40A di via Montegrappa, si compone di due ampi vani voltati in successione, e ha superficie utile di circa mq.39 e altezza al colmo di circa m.5.

Come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, le modifiche rispetto alla Variante alla Concessione edilizia n.49 del 18/05/2001, autorizzata con C.E. n.26 del 20/05/2002, riguardanti le chiusure delle verande a piano terra (con infissi in legno e vetro, e tettoia in legno e pannelli) e piano primo (con infissi in alluminio e vetro), l'apertura di due varchi tra l'abitazione ed il garage, e l'assenza di antibagno a piano terra, costituiscono difformità nonché interventi non sanabili rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, e pertanto è necessario prevederne la rimozione.

Inoltre, nel giardino retrostante dell'abitazione sono presenti un pozzo, con una piccola struttura lignea di copertura, e dei manufatti tra cui un gazebo per i quali non sono stati rinvenuti permessi. Fatte salve ulteriori verifiche per l'avvenuto ottenimento delle necessarie autorizzazioni di entrambe le strutture, con riferimento al gazebo, in considerazione della tipologia della struttura, della consistenza e delle condizioni, se ne prevede la rimozione, rinviando ulteriori considerazioni e valutazioni sul pozzo, per il quale, in sede di sopralluogo, non è stato altresì possibile verificarne l'effettivo funzionamento.

Con murature intonacate e tinteggiate, l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con elementi radianti puntuali e caldaia ubicata nella veranda a piano terra. Come da allegata

documentazione fotografica (All.1), nel suo complesso l'immobile presenta delle buone finiture interne ed è in uno stato conservativo sufficiente. Si segnala tuttavia che alla data del sopralluogo entrambe le unità sono risultate libere e in stato di abbandono, con all'interno materiale accatastato, verosimilmente riconducibile ad altre attività dei debitori, e rimozione di infissi interni (inclusi i telai), lavabi e alcuni elementi impiantistici (placche, interruttori, coperchi collettori, corpi illuminanti, etc.). Infine, risultano smontati anche parte degli infissi esterni e dei termoarredi, alcuni dei posizionati all'interno delle unità.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portoncino ad anta a battente in legno (porta ingresso abitazione) al di sotto della media ★★★★★★★★★★

infissi esterni: portone a due ante a battente in legno con sopra luce in vetro opaco (portone ingresso garage) al di sotto della media ★★★★★★★★★★

infissi esterni: ad una o due ante a battente, realizzati in legno e vetrocamera. Si segnala che gran parte degli infissi esterni risultano smontati, di cui alcuni posizionati all'interno delle unità pignorate. nella media ★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: persiane in legno con lamelle orientabili (infissi esterni abitazione) al di sotto della media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni varie. nella media ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.43 x 30, fino ad altezza di circa m.2,25 (bagno piano terra) nella media ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.35 x 35, fino ad altezza di circa m.2,30 (bagno piano primo) 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
abitazione (piano terra)	93,29	x	100 %	=	93,29
veranda (piano terra)	12,00	x	80 %	=	9,60
abitazione (piano primo)	79,41	x	100 %	=	79,41
veranda (piano primo)	20,00	x	80 %	=	16,00
area esterna in parte pavimentata e in parte a verde (superficie di mq.25)	25,00	x	15 %	=	3,75
area esterna in parte pavimentata e in parte a verde (superficie eccedente mq.25)	45,00	x	5 %	=	2,25
lastrico solare di copertura (superficie di mq.25)	25,00	x	25 %	=	6,25

lastrico solare di copertura (superficie eccedente mq.25)	95,00	x	10 %	=	9,50
garage	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	440,70				266,05

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 primo semestre 2025.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: CARMIANO, Fascia/zona: Centrale/CENTRO, CITTA' CONSOLIDATA, Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, le quotazioni, riferite alla Superficie Lorda (L), sono le seguenti:

- per la Tipologia Abitazioni di tipo economico, da un minimo di 430 €/mq. ad un massimo di 570 €/mq.;

- per la Tipologia Abitazioni civili, da un minimo di 485 €/mq. ad un massimo di 640 €/mq.;

- per la Tipologia Box, da un minimo di 380 €/mq. ad un massimo di 485 €/mq.

Con riferimento all'abitazione (sub.2), 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 600 €/mq. corrispondente al valore di poco inferiore a quello intermedio calcolato tra il valore medio e massimo della Tipologia Abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione comprensivo delle aree pertinenziali esterne opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale di mq.220,05) risulta pari a € 132.030,00.

Con riferimento al garage (sub.3), 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 450 €/mq. corrispondente al valore, anche in questo caso, di poco inferiore a quello intermedio calcolato tra il valore medio e massimo della suddetta Tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo del garage (superficie commerciale di mq.46,00) risulta pari a € 20.700,00.

Alla luce delle valutazioni sopra riportate, il valore di mercato a corpo complessivo del Lotto 1 (fabbricato costituito da abitazione e garage) risulta pari a € 152.730,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **152.730,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 152.730,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 152.730,00**

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 Carmiano (LE), 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	abitazione e garage	266,05	0,00	152.730,00	152.730,00
				152.730,00 €	152.730,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 17.718,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 135.012,00

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: €. 20.251,80

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: €. 114.760,20

data 12/03/2026



il tecnico incaricato
Dott. Ing. Mario Sarno



tecnico incaricato: Dott. Ing. Mario Sarno

Pagina 18 di 18

