

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE
ASTE GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

3/2025
ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. Antonio BARBETTA

CUSTODE:

Avv. Luigi MURCIANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Arch. Barbara TUNDO

CF:TNDDBR74T64D883J

con studio in GALLIPOLI (LE) VIA LECCE N. 82

telefono: 0

email: barbaratundo@hotmail.it

PEC: barbara.tundo@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO

Pagina 1 di 91

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®






TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2025

LOTTO 3




1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a OTRANTO VIA PADRE LORENZO SCUPOLI 29, della superficie commerciale di 47,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 181 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE LORENZO SCUPOLI n. 29, piano terra intestato a _____ nata a _____ (LE) il _____

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2025

Pratica n. LE0054882 in atti dal 08/02/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54882.1/2025)

Coerenze:

- a nord con via Padre Scupoli;
- a sud con Piazza San Pietro;
- ad ovest con via Leondari;
- ad est con abitazione F. 39, p. 181, sub. 4 di proprietà di _____ nata a _____

L'indirizzo catastale è Via Padre Scupoli n. 29 ma il civico riportato sul portone di ingresso è il n. 22.

Nella visura storica dell'immobile sono riportati, nei passaggi di proprietà, alcuni atti del Notaio Camicelli che però indicano erroneamente il sub. 3 come immobile compravvenuto; in realtà sono riferiti al sub. 4 che è l'altro immobile al piano terra non pertinente con quello in oggetto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1938, ristrutturato nel 1982.




2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,60 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:	€. 56.400,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.940,00

tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO

Pagina 39 di 91




RE.

Il pignoramento contro:

- *[redacted]*, nato a *[redacted]* il *[redacted]*, riguarda la quota di 1/3 di due immobili siti in Porto Cesareo, la quota di 1/27 di un immobile a Vernole e la quota di 1/2 di un immobile sito in Lecce;
- *[redacted]*, a *[redacted]* Lecce il *[redacted]*, riguarda la quota di 1/3 di due immobili siti in Porto Cesareo e la quota di 1/27 di un immobile a Vernole;
- *[redacted]* il *[redacted]*, riguarda la quota di 1/3 di due immobili siti in Porto Cesareo e la quota di 1/27 di un immobile a Vernole;
- *[redacted]* nata a *[redacted]*, riguarda la quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente perizia sito in Otranto.

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 compravendita (dal 10/07/2000), con atto stipulato il 10/07/2000 a firma del Notaio Novelli ai nn. *[redacted]* di repertorio, registrato il 31/07/2000 a Gallipoli ai nn. 814, trascritto il 11/07/2000 a Lecce ai nn. *[redacted]* 1712.

Si segnala l'annotazione n. *[redacted]* 3 del *[redacted]* alla suddetta trascrizione per Sentenza di inefficacia emessa dal Tribunale di Lecce in data 10-06-2016 al n. *[redacted]*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/1975 fino al 11/01/1977), con atto stipulato il 06/06/1975 a firma del *[redacted]* ai nn. 259 di repertorio, trascritto il 17/06/1975 a Lecce ai nn. 12776/11261.

acquista da *[redacted]* i Piero un fabbricato di complessivi 13 vani censito al Catasto fabbricati ai r. 39, p. 181, sub. 1, piano terra e primo e F. 39, p. 181, sub. 2, piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia deriva dal frazionamento dell'immobile al piano terra in due unità.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/01/1977 fino al 03/01/1985), con atto stipulato il 12/01/1977 a firma del Notaio I *[redacted]* ai nn. 999/5344 di repertorio, trascritto il 26/01/1977 a Lecce ai nn. 3115/2939.

C *[redacted]* acquista da *[redacted]* un fabbricato di complessivi 13 vani censito al

Catasto fabbricati al F. 39, p. 181, sub. 1, piano terra e primo e F. 39, p. 181, sub. 2, piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia deriva dal frazionamento dell'immobile al piano terra in due unità.

in forza di atto di compravendita (dal 28/07/1989 fino al 27/04/1989), con atto stipulato il 04/01/1985 a firma del Notaio Domenico Mancuso ai nn. 178387/49954 di repertorio, registrato il 21/01/1985 a Lecce ai nn. 936, trascritto il 02/02/1985 a Lecce ai nn. 4381/4020.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/1989 fino al 09/07/2000), con atto stipulato il 28/07/1989 a firma del Notaio Vincenzo Miglietta ai nn. 8 di repertorio, registrato il 10/08/1989 a Lecce ai nn. , trascritto il 26/08/1989 a Lecce ai nn.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia intestata a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per lavori di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo di un immobile al piano terra, primo e secondo sito in via Scupoli, presentata il 09/02/1982, rilasciata il 24/06/1982.

Il titolo è riferito ad un immobile al piano terra, primo e secondo sito in via Scupoli. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è una porzione del piano terra e deriva dal frazionamento dell'immobile in più unità.

I lavori prevedevano la realizzazione di tramezzature interne con la relativa divisione dell'immobile in più unità abitative.

Dette tramezzature però sono state realizzate in maniera difforme dal titolo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale Vigente, in forza di delibera di G. R. n. 3762 del 08/08/1996 e n. 1617 del 20/05/1998, l'immobile ricade in zona ZONA A RESIDENZIALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICO-CULTURALI. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 41 – zona A – Residenziale degli insediamenti storico - artistici

Comprende l'organismo urbano sviluppatosi attraverso le fasi storiche e con l'attuale configurazione, individuato nella tavola di P.R.G. n. 6 da apposito simbolo.

Gli interventi urbanistici ed edilizi in tale zona sono finalizzati:

- alla conservazione o al recupero degli specifici caratteri architettonici ed ambientali;
- alla riqualificazione delle funzioni residenziali, attraverso il recupero delle aree e degli immobili degradati ed alla permanenza della popolazione insediata e del tessuto sociale;
- al mantenimento ed allo sviluppo delle attività culturali, direzionali, artigianali e commerciali, per quanto compatibili con le caratteristiche tipologiche e morfologiche del tessuto edilizio e con le esigenze igieniche della residenza.

In considerazione delle condizioni di degrado esistenti e dell'interesse pubblico connesso al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'Art. 27 della Legge n. 457/78 e dell'Art. 22 della L.R. n. 56/80, verranno individuate con apposita perimetrazione le aree e gli immobili da considerarsi "zona di recupero".

Gli interventi edilizi in questa zona sono disciplinati da Piano Particolareggiato, il cui perimetro è indicato nelle tavole di P.R.G.

Nell'ambito del perimetro delle aree assoggettate al Piano Particolareggiato, sino alla definitiva

approvazione del predetto strumento urbanistico, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, oggetto di concessione gratuita e sempre nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo.

Per gli interventi valgono anche la seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate interne ed esterne, dei tetti, degli elementi decorativi quali: mostre, lesene, marcapiani, loggette, mensole, timpani, balaustre, inferrate, ecc.;
- conservazione dell'impianto strutturale e tipologico originario, delle volte, dei tetti a spiovente, delle scale, ecc.;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie di tutte le facciate, anche a livello stradale e che formano o chiudono l'accesso all'edificio;
- conservazione, (e divieto d'installazione di strutture che ne impediscano la lettura), di tutti gli elementi architettonici e decorativi isolati, quali colonne angolari, stemmi gentilizi, edicole, fregi, lapidi ed iscrizioni antiche;
- conservazione di mostre, vetrine ed insegne di negozi che abbiano valore ambientale o costituiscano testimonianza d'epoca;
- eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture che non abbiano interesse storico-documentario e che alterino i caratteri fondamentali della morfologia dell'edificio;
- le aree libere risultanti dalle demolizioni di superfetazioni dovranno venire sistemate a verde, curando particolarmente l'arredo urbano e la scelta di soluzioni e di essenze tradizionali; i cortili, le corti, gli androni dovranno venire lastricati con basolato tradizionale in pietra calcarea dura.

Sono ammessi:

- l'inserimento di altre scale, ascensori ed impianti tecnologici nel rispetto dei caratteri tipologici, strutturali e formali dell'edificio, con il divieto di realizzare volumi tecnici emergenti dalle coperture esistenti;
- l'inserimento di servizi igienico-sanitari e di cucine, anche con ventilazione forzata;
- la possibilità di spostare ed integrare aperture unicamente sulle facciate interne, purché prive d'interesse architettonico e/o ambientale, ed a condizione di non comprometterne l'equilibrio formale. Tale possibilità deve venire presa in considerazione solo per motivate esigenze di carattere igienico e con l'uso di soluzioni e materiali analoghi agli originari.

La verifica delle possibilità e l'individuazione degli eventuali casi di ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni, nuove costruzioni su aree libere è demandata al Piano Particolareggiato, e così pure l'aggregazione di unità tipologiche o di elementi modulari al fine di conseguire un'adeguata organizzazione degli spazi interni in rapporto alle esigenze abitative e nel rispetto dei caratteri architettonici delle singole parti.

In questa zona dovranno venire rigorosamente mantenuti e recuperati tutti gli spazi liberi esterni che costituiscono il sistema delle corti e dei percorsi pedonali pubblici o privati a servizio delle residenze, che dovranno venire liberati da superfetazioni, mantenuti rigorosamente ineditati e pavimentati con basolato in pietra calcarea dura.

Le destinazioni d'uso ammesse in questa zona sono quelle indicate all'Art. 37 delle presenti norme, ovvero:

- residenza;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- attività direzionali e rappresentative;
- associazioni culturali, religiose, politiche, ricreative e servizi;
- agenzie di credito e assicurative;
- commercio al dettaglio, con esclusione di depositi o magazzini o centri commerciali superiori alle necessità di quartiere;
- artigianato di servizio, con esclusione di attività che comportino effluenti gassosi o nocivi e

rumorosità superiore a 70 decibel;

- ristoranti, bar, attività ricreative con esclusione di locali che siano fonte di rumori notturni;
- pensioni, alberghi, residenze collettive.

Sono comunque escluse dalle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili, nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, macelli, impianti sportivi rumorosi.

Mediante il Piano Particolareggiato potranno venire introdotte altre destinazioni in relazione alle finalità di riqualificazione delle funzioni residenziali complessive.

Gli interventi edilizi diretti sono regolati dalle seguenti ulteriori norme:

- a) Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti al rilascio di autorizzazione edilizia, anche al fine di scongiurare con una sommatoria di interventi manutentivi ordinari una snaturazione dei caratteri dell'edificio.

Tale autorizzazione dovrà contenere prescrizioni in ordine alle modalità esecutive dell'intervento ed all'uso dei materiali, onde garantire la salvaguardia dei valori ambientali ed architettonici.

- b) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sottoposti alle medesime norme di quelli manutentivi ordinari.

Per essi è prevista l'autorizzazione mediante rilascio di Concessione Edilizia a titolo gratuito.

- c) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono limitati esclusivamente a quelli che non implicino in alcun modo la modificazione dell'immobile, sia in termini di volume che di superficie, e che pertanto tendono soltanto al recupero igienico-ambientale del manufatto, per cui sono soggetti a concessione gratuita, che dovrà contenere prescrizioni in ordine alle modalità esecutive ed all'uso dei materiali, onde garantire la salvaguardia dei valori ambientali ed architettonici.

- d) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono autorizzati mediante Concessione Edilizia a titolo gratuito, che dovrà contenere idonee prescrizioni in ordine alle modalità esecutive dell'intervento ed all'uso dei materiali, onde garantire la salvaguardia dei valori ambientali, e, ove il caso, architettonici.

- e) Gli interventi di ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione, ammessi nei soli casi previsti dagli strumenti urbanistici attuativi (P.P. o P.d.R.), sono autorizzati mediante Concessione Edilizia a titolo oneroso, che dovrà contenere idonee prescrizioni in ordine alle modalità esecutive dell'intervento ed all'uso dei materiali, onde garantire la salvaguardia dei valori ambientali.

Per tutti gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39 ogni intervento di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e) dovrà ottenere la autorizzazione della Soprintendenza ai B.A.A.A.S.; in tutti gli altri casi il parere favorevole della Soprintendenza è prescritto dagli interventi di cui alle lettere b), c), d), e).

Detto parere è pure prescritto per tutti gli strumenti urbanistici attuativi che comprendono l'intera zona A o parte di essa.

In base al PPTR l'area in oggetto è interessata da:

- 6.1.2 Componenti Idrologiche - Beni paesaggistici: Territori costieri;
- 6.3.1 Componenti Culturali e insediative - Beni paesaggistici: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Vincolo paesaggistico);
- 6.3.1 Componenti Culturali e insediative - Ulteriori contesti paesaggistici: Città consolidata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

La conformazione planimetrica dell'abitazione deriva dal frazionamento dell'immobile in più unità immobiliari (due al piano terra, di cui una oggetto della presente valutazione, una al piano primo ed una al piano secondo). Tale divisione non risulta conforme a quella ripostata nell'ultimo titolo abilitativo che riguarda l'immobile e risale al 1982.

I lavori autorizzati prevedevano la realizzazione di tramezzature interne con la relativa divisione dell'immobile in più unità abitative.

Dette tramezzature però sono state realizzate in maniera difforme dal titolo. Pertanto la configurazione planimetrica dell'abitazione e la divisione dell'originario immobile in più unità abitative è difforme a quella autorizzata. (normativa di riferimento: Dpr 380-01 e successive modifiche)

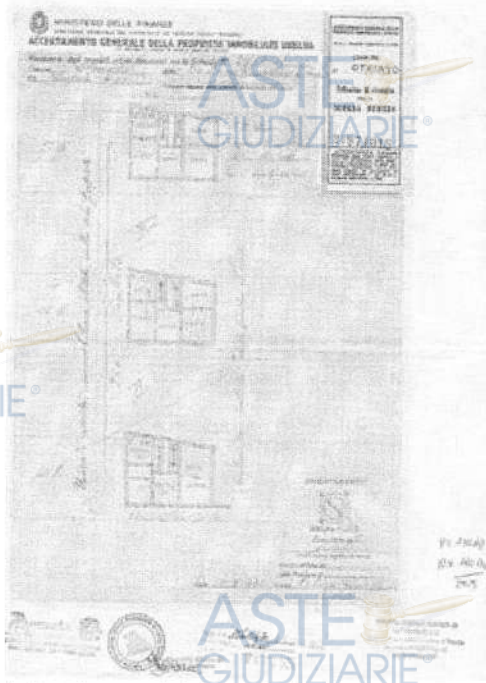
Le difformità sono regolarizzabili mediante: P. D. C in sanatoria art. 36 bis.

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

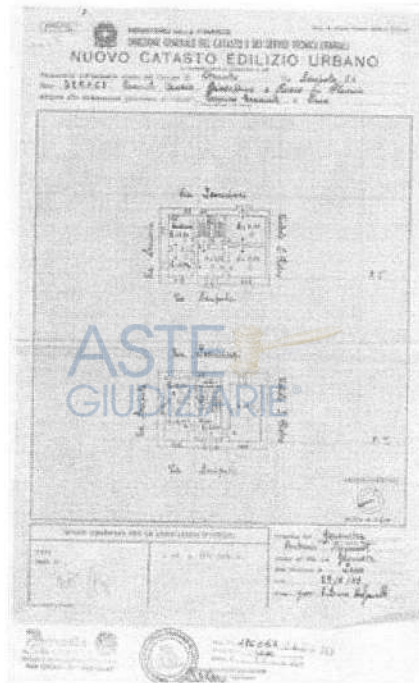
Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria Pdc in sanatoria: € 100,00
- Oblazione Pdc in sanatoria art. 36 bis (€ 516,00 + 20%): € 619,20

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



planimetria catastale F. 39, p. 181 del 1940 - immobile su tre livelli, piano terra, primo e secondo



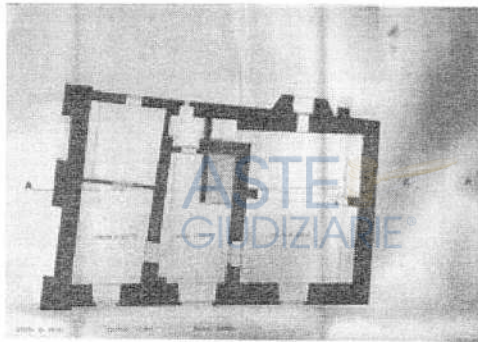
Planimetria catastale F. 39, p. 181, sub. 1 del 1953 - immobile su due livelli, piano terra e primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

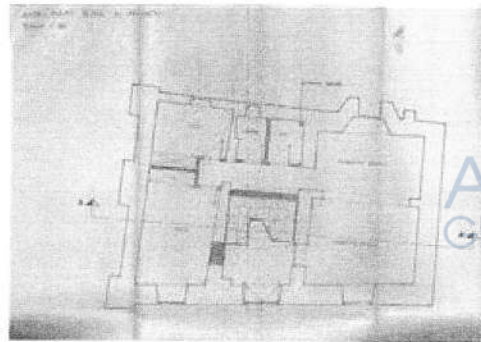
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria piano terra stato di fatto autorizzazione edilizia 1982



Planimetria piano terra di progetto autorizzazione edilizia 1982



Planimetria stato di fatto ad oggi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN OTRANTO VIA PADRE LORENZO SCUPOLI 29
APPARTAMENTO

tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO
Pagina 46 di 91



DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a OTRANTO VIA PADRE LORENZO SCUPOLI n. 29, della superficie commerciale di **47,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 181 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE LORENZO SCUPOLI n. 29, piano: terra, intestato a S. i a il

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2025
Pratica n. LE0054882 in atti dal 08/02/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54882.1/2025)

Coerenze:

- a nord con via Padre Scupoli;
- a sud con Piazza San Pietro;
- ad ovest con via Leondari;
- ad est con abitazione F. 39, p. 181, sub. 4 di proprietà di

nat

L'indirizzo catastale è Via Padre Scupoli n. 29 ma il civico riportato sul portone di ingresso è il n. 22.

Nella visura storica dell'immobile sono riportati, nei passaggi di proprietà, alcuni atti del Notaio Carnicelli che però indicano erroneamente il sub. 3 come immobile compravvenuto; in realtà sono riferiti al sub. 4 che è l'altro immobile al piano terra non pertinente con quello in oggetto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1938, ristrutturato nel 1982.



Vista dell'immobile da Via Padre Scupoli



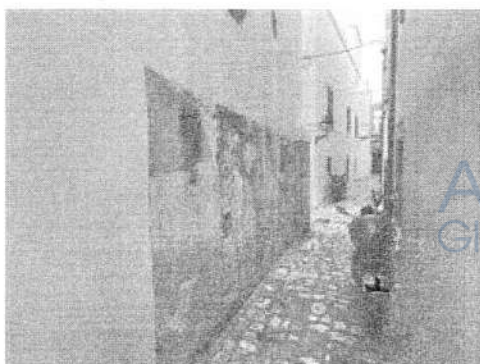
Vista dell'immobile da Via Padre Scupoli angolo Via Leondari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dell'immobile da Via Leondari angolo stradina per Piazza San Pietro



Vista dell'immobile dalla stradina per Piazza San Pietro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Portone di ingresso su via Scupoli



Atrio comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

I più importanti centri limitrofi sono Santa Cesarea Terme (12.5km), Melendugno (19.3km).

Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



università
verde attrezzato
vigili del fuoco

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 98,3 km
porto distante 92,1 km
ferrovia distante 1,7 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



mediocre ★★★★★★
mediocre ★★★★★★
mediocre ★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
mediocre ★★★★★★
mediocre ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione al piano terra di un immobile di tre piani (Pt + P1 + P2) sito nel centro storico di Otranto alla via Padre Scupoli, a pochi metri dalla Chiesa di San Pietro.

L'accesso all'unità abitativa avviene dal civico 22, da un atrio comune con un'altra abitazione al piano terra e che contiene la scala di accesso per i piani superiori.

Il monolocale, dotato di volta a botte, si compone di un grande vano con zona giorno con angolo cottura e zona notte, e di un piccolo bagno.

L'abitazione si trova in cattivo stato di manutenzione generale e ha problemi di umidità su muri e soffitti, è priva dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento, gli impianti esistenti non sono adeguati alle vigenti normative e le forniture delle utenze di luce e acqua risultano non attive.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura
solai: archi e/o volte in muratura

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non adeguata. la fornitura non è attiva

fognatura: sottotraccia con recapito in collettore o rete comunale conformità: non adeguata. la fornitura non è attiva

elettrico: sottotraccia conformità: non adeguata. la fornitura non è attiva

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. Infisso con affaccio su via Scupoli

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio. infisso su prospetto retrostante



nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★



mediocre ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★





protezioni infissi esterni: persiana realizzate in legno. Infisso con affaccio su via Scupoli
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



media: ★★★★★★★★★★

al di sotto della media: ★★★★★★★★★★



Vista interna del monolocale



Bagno



Vista interna del monolocale



Angolo cattura



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	47,60	x	100 %	=	47,60
Totale:	47,60				47,60



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
Planimetria abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 19/08/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni di tipo economico, valore minimo

Indirizzo: Centrale/CENTRO STORICO, LUNGOMARE KENNEDY, FINO A MADONNA DELL'ALTOMARE

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 19/08/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni di tipo economico, valore massimo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indirizzo: Centrale/CENTRO STORICO, LUNGOMARE KENNEDY, FINO A MADONNA DELL'ALTOMARE

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2025

Fonte di informazione: Professionecasa - Otranto 1 sas Via San Francesco di Paola 68, Otranto

Descrizione: appartamento ad uso abitativo con ingresso, cucina, due stanze da letto ed un bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indirizzo: Via San Giovanni n. 15

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 2.114,75 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2025

Fonte di informazione: Affiliato CASASI Via Giovanni Paolo II , Otranto

Descrizione: appartamento posto al primo piano, composto da ingresso/soggiorno, cucina, una camera da letto, bagno e un balcone.

Indirizzo: Vico Paolo Borsellino

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2025

Fonte di informazione: Retecasa affiliato otranto Idro 1, Otranto

Descrizione: Appartamento al piano seminterrato completamente ristrutturato con soggiorno pranzo, zona notte e una cucina attrezzata e bagno. Dotato di un giardino retrostante di circa 200 mq

Indirizzo: via 800 martini

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 2.073,17 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/08/2024

Fonte di informazione: notaio DE DONNO GIOVANNI, rep. 42861

Descrizione: casa di abitazione al piano terreno, composta di un vano , anti w.c. e w.c., e priva dell'area solare perchè sottoposta ad altra proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Indirizzo: via San Francesco di Paola, n. 56
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: notaio DE DONNO GIOVANNI, rep. 42813

Descrizione: Casa di abitazione avente accesso da piccola corte comune prospiciente la via. Si compone di due vani, ripostiglio e w.c. al piano terreno, più ulteriore piccolo ripostiglio al piano ammezzato ed è priva dei lastrici solari

Indirizzo: via Borgo Monte n. 48
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/08/2025

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: abitazione di tipo economica, valore minimo

Indirizzo: Centro Storico e Lungomare Kennedy, Fino a Madonna Dell'Altomare

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.800,00 pari a 988,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/08/2025

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: abitazione di tipo economica, valore massimo

Indirizzo: Centro Storico e Lungomare Kennedy, Fino a Madonna Dell'Altomare

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 142.800,00 pari a 1.428,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene opportuno adottare per l'immobile in esame la stima sintetica comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche e prezzi noti sul mercato locale.

Si procede con un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite e annunci di vendita di immobili assimilabili per ubicazione e consistenza e, con opportuni coefficienti correttivi che variano in funzione delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, si ottiene il valore al mq del bene.

Una volta stabilito tale parametro, si calcola la superficie lorda del fabbricato, vale a dire la somma

tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO

Pagina 54 di 91

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

delle superfici commerciali di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione (1 per i vani abitabili, 0,30 per i balconi, 0,1 per pertinenze scoperte).

Il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale fornisce il valore di mercato dell'immobile. Con riferimento agli atti di acquisto comparabili, sono state reperite due compravendite di abitazioni al piano terra situate nel centro storico di Otranto ed in buono stato di manutenzione. La media di tali valori è di circa €/mq 1.500,00.

Gli annunci immobiliari reperiti riguardano abitazioni nel centro di Otranto in buone condizioni di manutenzione; la media di tali annunci è di circa 2.000,00 €/mq.

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni site nella zona variano tra 950,00 e 1.450,00 €/mq e quelle del Borsino Immobiliare tra 988,00 ed 1.428,00 €/mq, con una media di €/mq 1.200,00. Pertanto, in base ai dati raccolti, si ritiene appropriato per l'immobile in oggetto, trattandosi di un'abitazione che necessita di lavori di ristrutturazione, il prezzo unitario di €/mq 1.200,00, più basso dei valori delle compravendite e degli annunci immobiliari, perchè riferite ad abitazioni ristrutturate o in buone condizioni di manutenzione, ma in linea con i valori medi dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,60 x 1.200,00 = 57.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 57.120,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 57.120,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si specifica che la vendita è soggetta ad imposta di registro.

Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente (cfr. Corte di Cassazione sentenza 10/09/2004, n. 18300; nn. 9149/2000; 9150/2000; 5297/2001; 8163/2002; 3604/2003).

Inoltre non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Otranto, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: atti notarili

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):

tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO

Pagina 55 di 91

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®




RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	47,60	0,00	57.120,00	57.120,00
				57.120,00 €	57.120,00 €

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

€. 719,20

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

€. 56.400,80

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:

€. 8.460,12

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:

€. 0,68

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

€. 47.940,00









