



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

309/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

***** , *****

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Gabriella Perrone

CUSTODE:

Avv. Luigi Mercurio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Valentina Galluccio

CF:GLLVNT75C41E506X

con studio in LECCE (LE) Via Imperatore Adriano 46

telefono: 3495263092

email: vgLE@ymail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 309/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SURBO via Boccaccio 8-10, della superficie commerciale di **160,18** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*****)
- 1/2 di piena proprietà (*****)

Unità immobiliare sita in Surbo al piano secondo di un complesso residenziale multi-scala edificato su lotto di terreno tra le vie Boccaccio, Petrarca e Garibaldi.

Dal civico 10 di via Boccaccio, tramite area comune esterna (sub.63 b.c.n.c.) e vano scala comune (scala "C", sub.59 b.c.n.c.), si accede all'abitazione composta da zona giorno con ingresso-soggiorno, cucina-pranzo e lavanderia, e zona notte con disimpegno, due letto, bagno e ripostiglio, per una superficie utile complessiva di circa mq.100 ed un'altezza interna di circa m.2,73. L'unità presenta un balcone sul fronte accessibile dal soggiorno e uno sul retro accessibile dal pranzo oltre che un vano tecnico pertinenziale a piano terzo, anch'esso con balcone ed ampio terrazzo a livello.

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

Alla data del sopralluogo, l'ascensore presente nel vano scala comune non risultava funzionante mentre nell'abitazione sono state riscontrate alcune difformità rispetto al progetto autorizzato, di cui, le più rilevanti e non regolarizzabili riguardano l'annessione del pianerottolo del vano scala comune a piano secondo (sub.59 b.c.n.c.) e conseguentemente di una porzione del suddetto vano scala di collegamento con il volume tecnico e la terrazza di copertura di esclusiva pertinenza a piano terzo e, per il volume tecnico a piano terzo, la realizzazione di tramezzature a divisione dello spazio interno e l'utilizzo dello stesso come ulteriore soggiorno, letto e bagno, e di tettoia esterna aggettante e parzialmente chiusa con vetrate fisse e scorrevoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, scala B, ha un'altezza interna di m.2,73 (abitazione) e m.2,59 (volume tecnico). Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1446 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 332,34 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Boccaccio n.10, piano: 2-3, intestato a *****, nato a Surbo il ****, C.F. *****, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****, *****, nata a Bari (BA) il ****, C.F. *****, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****.

Coerenze: l'abitazione (sub.55) confina a nord con altra proprietà (Foglio 20 part.1549), a sud con vano scala comune (N.C.E.U. Foglio 20 part.1446 sub.59, b.c.n.c.), e si affaccia su area esterna condominiale (N.C.E.U. Foglio 20 part.1446 sub.63, b.c.n.c.) sui restanti due lati (est ed ovest).

Atto del 13/10/2009 Pubblico ufficiale Stellacci Maria Sede Lecce (LE) Repertorio n.19961 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.31134.1/2009 Reparto PI di Lecce in atti dal 16/10/2009. Superficie Catastale Totale: 186 mq. Totale escluse aree scoperte: 170 mq. Variazione toponomastica del 03/05/2021 Pratica n.LE0065976 in atti dal 03/05/2021 Variazione toponomastica d'ufficio (n.31727.1/2021). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento

in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 28/09/2009 Pratica n.LE0392998 in atti dal 28/09/2009 Variazione di classamento (n.25895.1/2009). Variazione del 04/03/2009 Pratica n.LE0090959 in atti dal 04/03/2009 Unità edificate su area urbana (n.6226.1/2009). Con tale variazione veniva costituita l'attuale unità immobiliare (sub.55), la cui planimetria catastale risulta presentata in ditta

(quota di 1/1), a firma geom. del geom. fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.55 e sub.26) del presente Lotto 1, veniva realizzato su lotto di terreno di mq.1.948, tra cui l'unità identificata nel N.C.T. al Foglio 20 particella 1446 di are 18 ca 90 (originariamente di are 1,80), area di enti urbani e promiscui dal 26/06/2008, Tabella di variazione del 26/06/2008 Pratica n.LE0232206 in atti dal 26/06/2008 (n.232206.2/2008), nella cui variazione sono stati soppressi gli immobili censiti al Foglio 20 particelle 1784,1786,1795,1794,1796,1797.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B box singolo a SURBO via Boccaccio 8-10, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*****)
- 1/2 di piena proprietà (*****)

Unità immobiliare sita in Surbo al piano seminterrato di un complesso residenziale multi-scala edificato su lotto di terreno tra le vie Boccaccio, Petrarca e Garibaldi.

Dal civico 8 di via Boccaccio, tramite rampa carrabile ed area comune di manovra (sub.64 b.c.n.c.), a sua volta raggiungibile dal vano scala comune (scala "C", sub.59 b.c.n.c.), si accede al box (sub.26). Il box ha una superficie utile di circa mq.32 ed un'altezza utile di circa m.3,07 e confina a sud-ovest con la suddetta area comune di manovra, a nord-ovest, nord-est e sud-est con altre proprietà (rispettivamente sub.25, 30 e 27).

All'interno, ed in particolare in prossimità dell'accesso, all'intradosso del solaio e sulla muratura di confine, l'unità presenta alcune problematiche di degrado, quali esfoliazioni, rigonfiamenti e distacco di integgiatura e intonaco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di m.3,07. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1446 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Boccaccio n.10, piano: S1, intestato a *****, nato a Surbo il *****, C.F. *****, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****, *****, nata a ***** (***) il*****, C.F. *****, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****.

Coerenze: il box (sub.26) confina a sud-ovest con area comune di manovra (N.C.E.U. Foglio 20 part.1446 sub.64, b.c.n.c.), a nord-ovest con altra proprietà (sub.25), a nord-est con altra proprietà (sub.30), a sud-est con altra proprietà (sub.27).

Atto del 13/10/2009 Pubblico ufficiale Stellacci Maria Sede Lecce (LE) Repertorio n.19961 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.31134.1/2009 Reparto PI di Lecce in atti dal 16/10/2009. Superficie Catastale Totale: 36 mq. Variazione toponomastica del 05/05/2021 Pratica n.LE0066869 in atti dal 05/05/2021 Variazione toponomastica d'ufficio (n.32248.1/2021). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 28/09/2009 Pratica n.LE0392997 in atti dal 28/09/2009 Variazione di classamento (n.25894.1/2009). Variazione del 04/03/2009 Pratica n.LE0090959 in atti dal 04/03/2009 Unità edificate su area urbana (n.6226.1/2009). Con tale variazione veniva costituita l'attuale unità immobiliare (sub.26), la cui planimetria catastale risulta presentata in ditta Crispi 2001 S.r.l. sede in Lecce (LE), C.F. 03483890756 (quota di 1/1), a



firma geom. del geom.

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.55 e sub.26) del presente Lotto 1, veniva realizzato su lotto di terreno di mq.1.948, tra cui l'unità identificata nel N.C.T. al Foglio 20 particella 1446 di are 18 ca 90 (originariamente di are 1,80), area di enti urbani e promiscui dal 26/06/2008, Tabella di variazione del 26/06/2008 Pratica n.LE0232206 in atti dal 26/06/2008 (n.232206.2/2008), nella cui variazione sono stati soppressi gli immobili censiti al Foglio 20 particelle 1784,1786,1795,1794,1796,1797.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	196,18 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:	€. 118.733,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.923,05
Data di conclusione della relazione:	16/01/2026



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 e box siti in Surbo alla via Boccaccio 10, censiti nel N.C.E.U. al Foglio 20 particella 1446 sub.55 e sub.26), risultano occupate dalla debitrice esecutata, sig.ra ***, nata a **** il *****, C.F. *****.

A tal proposito, come da comunicazione del 09/12/2025 prot. n.27310 dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Surbo, si allegano Certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela, Certificato di Residenza, Certificato Anagrafico di Stato civile e Certificato Anagrafico di matrimonio riguardanti i debitori esecutati (All.2). Inoltre, come da comunicazione del 08/01/2026 prot. n.2432 dell'Ufficio Settore Servizi Demografici e Statistici del Comune di Lecce, si allega Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio riguardante i debitori esecutati, dalla cui annotazione a margine risulta che "con provvedimento del Tribunale di Lecce del 14/05/2019 n.162 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto" (All.2).



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 29/06/2005 a firma di Notaio M. Stellacci ai nn. 14980 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a Lecce ai nn. 813, trascritto il 20/07/2005 a Lecce ai nn. 29247/20243 e nn.29248/20244, a favore di Comune di Surbo (LE), contro _____

Come da documentazione rinvenuta presso l'U.T. Comunale di Surbo e come riportato nell'atto di compravendita per Notar Maria Stellacci rep. n.19961 del 13/10/2009 (All.2), con tale "atto unilaterale d'obbligo per la concessione relativa ad un intervento di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art.8 della legge 28/01/1977 n.10, con sottoscrizione autenticata per Notar M. Stellacci del 29/06/2005 rep. n.14980, registrato a Lecce il 04/07/2005 al n.813 ed ivi trascritto in data 20/07/2005", rispettivamente ai nn.29247/20243 e nn.29248/20244, la società _____ "ai sensi e per gli effetti della legge Regione Puglia n. 56 del 31/05/1980, ha asservito la volumetria consentita in favore del Comune di Surbo al fine del rilascio dell'occorrente permesso di costruire ed ha assunto nei confronti del Comune di Surbo gli obblighi previsti dalla L. 28/01/1977 n.10 per l'edilizia convenzionata con determinazione del prezzo massimo di cessione e di locazione degli alloggi per la durata di anni venti".

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 27/09/2006 a firma di Notaio M. Stellacci ai nn. 16379/6786 di repertorio, registrata il 29/09/2006 a Lecce ai nn. 3528 Serie 1T, iscritta il 29/09/2006 a Lecce ai nn. 38873 rep. gen. e 6291 rep. par., a favore di _____

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

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

a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00 .

Come riportato nella certificazione notarile in atti, nell'atto di compravendita per Notar M. Stellacci rep. n.19961 del 13/10/2009 e da ispezione ipotecaria (All.2), la _____ ha ottenuto dal _____ un mutuo con garanzia ipotecaria di € 2.200.000,00 per la realizzazione del complesso edilizio ai patti, clausole, condizioni, termini, obblighi, quali risultanti dal contratto per Notar M. Stellacci del 27/09/2006 rep. n.16379, garantito da ipoteca per € 4.400.000,00 iscritta in Lecce il 29/09/2006 ai nn.38873/6291 e successiva in rettifica il 18/10/2006 ai nn.41586/6849 Con riferimento alla suddetta ipoteca, come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), si rileva annotazione di frazionamento in quota, trascritta a Lecce il 30/10/2009 al n.44742 d'ordine e n.5601 di particolare, atto per Notar M. Stellacci del 28/09/2009 rep. n.19897/9690, su - tra le altre - le due unità oggetto di pignoramento, censite nel N.C.E.U. Surbo al Foglio 20 part.lla 1446 sub.55 (abitazione) e sub.26 (box), su cui veniva fatta gravare quota capitale di € 170.000,00 e quota di ipoteca di € 340.000,00.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2006 a firma di Notaio M. Stellacci ai nn. 16379/6786 di repertorio, registrata il 29/09/2006 a Lecce ai nn. 3528 Serie 1T, iscritta il 18/10/2006 a Lecce ai nn. 41586 rep. gen. e 6849 rep. par., a favore di _____

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

sede in _____

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



a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 4.400.000,00.

Importo capitale: € 2.200.000,00 .

Come riportato nella certificazione notarile in atti, nell'atto di compravendita per Notar M. Stellacci rep. n.19961 del 13/10/2009 e da ispezione ipotecaria (All.2), la _____ ha ottenuto dal

_____ un mutuo con garanzia ipotecaria di € 2.200.000,00 per la realizzazione del complesso edilizio ai patti, clausole, condizioni, termini, obblighi, quali risultanti dal contratto per Notar M. Stellacci del 27/09/2006 rep. n.16379, garantito da ipoteca per € 4.400.000,00 iscritta in Lecce il 29/09/2006 ai nn.38873/6291 e di cui si riporta la successiva nota in rettifica del 18/10/2006 ai nn.41586/6849. Con riferimento alla suddetta ipoteca, come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), si rileva inoltre annotazione di frazionamento in quota, trascritta a Lecce il 30/10/2009 al n.44745 d'ordine e n.5604 di particolare, atto per Notar M. Stellacci del 28/09/2009 rep. n.19897/9690, su - tra le altre - le due unità oggetto di pignoramento, censite nel N.C.E.U. Surbo al Foglio 20 part.lla 1446 sub.55 (abitazione) e sub.26 (box), su cui veniva fatta gravare quota capitale di € 170.000,00 e quota di ipoteca di € 340.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/10/2024 a firma di Uff. Giud. Corte D'Appello di Lecce ai nn. 5189/2024 di repertorio, trascritta il 16/10/2024 a Lecce ai nn. 37242 rep. gen. e 31137 rep. par., a favore di _____ per il diritto di proprietà per

la quota di 1/1, contro ****, nato a ***** il ***** C.F. *****, e *****, nata a ***** il ***** C.F. *****, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni oggetto del presente Lotto 1, abitazione e box siti in Surbo (LE), censiti nel N.C.E.U. al Foglio 20 part.lla 1446 sub.55 cat.A/3 e sub.26 cat.C/6. Nella sezione D della suddetta nota è riportato l'importo del verbale pignoramento immobiliare pari ad "€ 231.641,86 oltre interessi, maturati e maturandi, spese e accessori successivi fino 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:	€. 100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.000,00
Millesimi condominiali:	73,94 (abitazione, sub.55)
Ulteriori avvertenze:	

come riportato nella comunicazione (All.1) del 29/12/2025 ricevuta dall' Amministratore del Condominio di cui sono parte le unità immobiliari pignorate (abitazione e box censiti nel N.C.E.U. F.20 p.1446 s.55 e s.26) e con riferimento ai suddetti beni oggetto di stima, risulta che:

"dal bilancio 2024 (31/12/2024) il debito certo è di 4.283,56 euro, cui aggiungere la previsione 2025 (al netto di qualche versamento eseguito dalla Sig.ra *****). Sarebbe, quindi, opportuno parlare di un importo (al 31/12/2025) non inferiore ai 5.000,00 euro";



- "la spesa mensile è di 100,00 euro";
- "non vi sono spese straordinarie deliberate al momento";
- "è in corso verifica del CPI per procedere a rinnovo";
- "l'abitazione ha 73,94 millesimi in tabella A-proprietà generale".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*****, nato a ***** il *****, C.F. *****, in regime di comunione dei beni con ***** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/2009), con atto stipulato il 13/10/2009 a firma di Notaio M. Stellacci ai nn. 19961/9741 di repertorio, registrato il 15/10/2009 a Lecce ai nn. 3390 serie 1T, trascritto il 16/10/2009 a Lecce ai nn. 42602 reg. gen. e 31134 reg. par.

***** nata a **** il *****, C.F. *****, in regime di comunione dei beni con ***** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/2009), con atto stipulato il 13/10/2009 a firma di Notaio M. Stellacci ai nn. 19961/9741 di repertorio, registrato il 15/10/2009 a Lecce ai nn. 3390 serie 1T, trascritto il 16/10/2009 a Lecce ai nn. 42602 reg. gen. e 31134 reg. par.

Come da certificato notarile agli atti della procedura e da atto di compravendita rep. n.19961 e n.9741 di raccolta del 13/10/2009 a firma per Notar Maria Stellacci, registrato a Lecce il 15/10/2009 e trascritto a Lecce il 16/10/2009 ai nn.42602/31134 (All.2), con il suddetto atto la

*****, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vendeva a Caretto Salvatore e Viggiano Assunta, coniugati in regime di comunione dei beni, la piena proprietà degli immobili siti in Surbo (LE) alla via Boccaccio censiti nel N.C.E.U. al Foglio 20 particella 1446 sub.55 cat.A/3 e sub.26 cat.C/6, ed in particolare: "appartamento composto da sei virgola cinque vani a piano secondo tra cui locale deposito con terrazza di pertinenza esclusiva a piano terzo della scala "B" con accesso da via Boccaccio n.10; box auto posto al piano interrato esteso circa mq.32".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

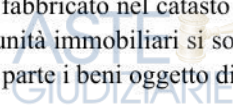
***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2004 fino al 13/10/2009), con atto stipulato il 23/09/2004 a firma di Notaio A. Positano ai nn. 123634/43909 di repertorio, registrato il 07/10/2004 a Maglie ai nn. 1081, trascritto il 09/10/2004 a Lecce ai nn. 39885 rep. gen. e 29633 rep. par.

Il titolo è riferito solamente a suolo edificatorio di circa mq.1.190 (N.C.T. Surbo Foglio 20 part.1550) con annesso fabbricato di vecchia costruzione di cinque vani e accessori, destinato alla demolizione, censito nel N.C.E.U. Surbo Foglio 20 part.1330).

Come riportato nell'atto di compravendita rep. n.19961 del 13/10/2009 a firma per Notar Maria Stellacci, in virtù di atto di compravendita rep. n.123634 del 23/09/2004 per Notar Alfredo Positano (All.2), ***** vedovo, titolare

del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vendeva alla

***** "suolo edificatorio di circa mq. 1.190, con annesso fabbricato di vecchia costruzione di cinque vani e accessori, destinato alla demolizione, in catasto terreni del comune di Surbo il suolo riportato al Foglio 20 part.1550, mentre il fabbricato nel catasto fabbricati di Surbo al Foglio 20 part.1330". Dalla soppressione delle suddette unità immobiliari si sono originate ulteriori unità sulle quali è stato edificato il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento.



per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/2005 fino al 13/10/2009), con atto stipulato il 17/03/2005 a firma di Notaio A. Positano ai nn. 124826/44596 di repertorio, registrato il 01/04/2005 a Maglie, trascritto il 02/04/2005 a Lecce ai nn. 13787 rep. gen. e 9704 rep. par.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato costituito da due locali deposito rispettivamente di mq.36 e mq.392 e scoperto di pertinenza di mq.120 (N.C.E.U. Surbo Foglio 20, particelle 373/1, 1112/2 e 1112/3 e stesso Foglio 20, particelle 376, 377/1 e 1446).

Come da certificato notarile agli atti della procedura e riportato nell'atto di compravendita rep. n.19961 del 13/10/2009 a firma per Notar Maria Stellacci, in virtù di atto di compravendita rep. n.124826 del 17/03/2005 per Notar Alfredo Positano (All.2),

in regime di separazione dei beni, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vendeva alla

“fabbricato costituito da due locali deposito rispettivamente di mq.36 e mq.392 e scoperto di pertinenza di mq.120”, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Surbo al Foglio 20, particelle 373/1, 1112/2 e 1112/3 e stesso Foglio 20, particelle 376, 377/1 e 1446. Dalla soppressione delle suddette unità immobiliari si sono originate ulteriori unità sulle quali è stato edificato il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento.

per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 29/06/2005 fino al 13/10/2009), con atto stipulato il 29/06/2005 a firma di Notaio M. Stellacci ai nn. 14978/5722 di repertorio, registrato il 01/07/2005 a Lecce ai nn. 2327 serie 1T, trascritto il 04/07/2005 a Lecce ai nn. 26894 rep. gen. e 18649 rep. par.

Il titolo è riferito solamente a area urbana di circa mq.6 (N.C.E.U. Surbo Foglio 20 part.1784).

Come riportato nell'atto di compravendita rep. n.19961 del 13/10/2009 a firma per Notar Maria Stellacci, in virtù di atto di permuta rep. n.14978 del 29/06/2005 per Notar Maria Stellacci (All.2),

titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, cedeva alla la

area urbana in Surbo di circa mq.6, ricadente in "Zona B" - Residenziali di completamento e di Ristrutturazione”, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Surbo al Foglio 20 part.1784, cat.F/1, sup.cat.mq. -6, via Garibaldi, piano T. Dalla soppressione della suddetta unità immobiliare si sono originate ulteriori unità sulle quali è stato edificato il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 64, intestata a

in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della

per lavori di progetto di nuova costruzione di

un fabbricato da adibire a n.25 civili abitazioni e garage in Surbo alle via Petrarca angolo via Boccaccio e via Garibaldi, presentata il 16/05/2005 con il n. 64 di protocollo, rilasciata il 01/08/2005, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con il suddetto Permesso di Costruire (pratica n.6458), visto il parere favorevole del 06/06/2005 formulato dal Responsabile del Procedimento sulla conformità urbanistica-edilizia degli interventi in oggetto, e visti l'atto di asservimento e l'atto di convenzione per Notar M. Stellacci rep. n.14980 del 29/06/2005, trascritti in data 20/07/2005, rispettivamente ai nn.29247/20243 e nn.29248/20244, venivano autorizzati i suddetti lavori, progetto a firma dell'ing.



Permesso di Costruire N. **11**, intestata a (in qualità
di Richiedente e Presidente del Consiglio di Amministrazione della

per lavori di progetto di variante in corso d'opera al P.d.C. n.64/08
per la costruzione di un fabbricato da adibire a n.25 civili abitazioni e garage ad uso privato sito in
Surbo tra le via Petrarca, Boccaccio e Garibaldi, presentata il 03/12/2008 con il n. 20606 di
protocollo, rilasciata il 06/02/2009 con il n. 11 di protocollo.

Con il suddetto Permesso di Costruire (pratica n.20606), visto il parere favorevole del 07/01/2009
formulato dal Responsabile del Procedimento sulla conformità urbanistica-edilizia degli interventi in
oggetto, e visto l'atto di asservimento per Notar M. Stellacci rep. n.14980 del 29/06/2005, registrato a
Lecce il 04/07/2005, venivano autorizzati i suddetti lavori, progetto a firma dell'ing.

Con riferimento al suddetto titolo, a seguito di domanda presentata in data
22/04/2009 al prot. n.7278 dal sig. quale

Presidente del Consiglio di Amministrazione della

per ottenere il rilascio del certificato di agibilità relativamente a parte delle unità
di cui al presente progetto, tra cui le due unità oggetto di pignoramento (N.C.E.U. F.20 p.1446 s.55 e
s.26), premesso che in virtù dell'art.25 del D..P.R. n.380 del 2001 non è stato effettuato sopralluogo
nel Complesso Edilizio costituito da n.13 Unità Abitative sito in Surbo tra le via Petrarca, Boccaccio
e Garibaldi", in data 23/09/2009 veniva rilasciato certificato di abitabilità n.32/09 del "Complesso
Edilizio costituito da n.13 Unità Abitative più uno Studio Privato sito in Surbo tra le via Petrarca,
Boccaccio e Garibaldi" come da elaborato grafico in allegato, riguardante in particolare i beni
(abitazione e box, N.C.E.U. F.20 p.1446 s.55 e s.26) facenti parte del presente Lotto 1.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.79 del 06/07/1972 e
delibera Presidente Giunta Regionale n.1023 del 19/06/1973, l'immobile ricade in zona B. Norme
tecniche di attuazione ed indici:

art.64 - Prescrizioni per la zona "B" residenziale - ristrutturazione - delle Norme Tecniche di
Attuazione, riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.1 Documentazione Lotto 1), le cui
prescrizioni sono in sintesi di seguito riportate: I.f.f. = 5,00 mc/mq; R.C. = 70 % dell'area; DC -
Distanza confini = non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso
inferiore a ml. 5,00; Df - Distacco fabbricati = la somma dei fabbricati prospicienti moltiplicato per
0,5 e non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate; H max = 10,50 ml.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al Permesso di Costruire n.11 del 06/02/2009 (variante in corso d'opera al P.d.C. n.64/08), e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali (All.1) e la planimetria riportante lo stato di fatto riguardante l'abitazione (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: con riferimento al sub.55 (abitazione e vano tecnico), dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.1), sono risultate le seguenti difformità: nell'abitazione realizzazione di tramezzatura nella cucina-pranzo; nel vano tecnico realizzazione di tramezzature a definizione di nuovi ambienti, differente altezza e mancata indicazione della tettoia riscontrata sul terrazzo a livello di esclusiva pertinenza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nonostante le difformità riscontrate, è opportuno precisare che le stesse, come indicato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, ad eccezione della realizzazione della tramezzatura nella cucina-pranzo dell'abitazione e l'altezza interna del vano tecnico, differente rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, non sono regolarizzabili e pertanto sarà necessario prevederne la rimozione con il ripristino di quanto assentito. A seguito del ripristino dello stato assentito, sarà pertanto necessario il conseguente aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di pratica D.O.C.F.A.

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

Costi di regolarizzazione:

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riferimento al sub.55 (abitazione e vano tecnico), in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al Permesso di Costruire n.11 del 06/02/2009 (variante in corso d'opera al P.d.C. n.64/08), e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali (All.1) e la planimetria riportante lo stato di fatto riguardante l'abitazione (All.1), sono state riscontrate le seguenti variazioni: a) modifiche di prospetto con spostamento di finestra nel bagno sul prospetto laterale anziché sul balcone retrostante; b) realizzazione di tramezzatura interna nella cucina-pranzo; c) annessione del pianerottolo del vano scala comune a piano secondo (sub.59 b.c.n.c.) e conseguentemente di porzione del suddetto vano scala di collegamento con il volume tecnico e la terrazza di copertura di esclusiva pertinenza a piano terzo; d) realizzazione di tramezzature a divisione dello spazio interno del vano tecnico e utilizzo dello stesso come ulteriore soggiorno, letto e bagno; e) realizzazione di tettoia esterna aggettante e parzialmente chiusa con vetrate fisse e scorrevoli sul terrazzo a livello del vano tecnico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: con riferimento alle difformità di cui ai punti a) e b), le



stesse sono regolarizzabili a seguito di accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001 con presentazione di pratica S.C.I.A. in sanatoria e pagamento di sanzione amministrativa dell'importo di € 1.032,00 (oneri soggetti a conguaglio a seguito di istruttoria). Con riferimento alle rimanenti difformità, trattasi di modifiche non sanabili per le quali è prevista la rimozione delle opere realizzate con ripristino dello stato ed uso assentito, tramite pratica da presentarsi congiuntamente alla suddetta S.C.I.A. in sanatoria, in cui inserire i lavori per demolizione e ripristino. In particolare, come già esplicitato in sede di descrizione dettagliata dell'immobile, si precisa che l'annessione dello spazio del vano scala comune all'ingresso dell'abitazione, seppure la suddetta superficie risulta facente parte dell'abitazione nella planimetria catastale allegata all'atto di compravendita e costituisce superficie coperta autorizzata, non vi è alcuna indicazione della sua pertinenza all'abitazione su alcuna autorizzazione da parte dell'Ente competente né del Condominio. In virtù di questo la scrivente ne indica il ripristino come riportato nell'elaborato progettuale autorizzato. I costi stimati per le suddette opere di demolizione e ripristino sono stati calcolati facendo riferimento al Listino Prezzi Regione Puglia Edizione 2025, ed includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è pervenuti ad un importo complessivo di circa € 18.000,00.

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: € 1.032,00
- diritti di segreteria, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria: € 100,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: € 1.500,00
- costi stimati opere di rimozione e ripristino: € 18.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN SURBO VIA BOCCACCIO 8-10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SURBO via Boccaccio 8-10, della superficie commerciale di **160,18** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare sita in Surbo al piano secondo di un complesso residenziale multi-scala edificato su lotto di terreno tra le vie Boccaccio, Petrarca e Garibaldi.

Dal civico 10 di via Boccaccio, tramite area comune esterna (sub.63 b.c.n.c.) e vano scala comune (scala "C", sub.59 b.c.n.c.), si accede all'abitazione composta da zona giorno con ingresso-soggiorno, cucina-pranzo e lavanderia, e zona notte con disimpegno, due letto, bagno e ripostiglio, per una superficie utile complessiva di circa mq.100 ed un'altezza interna di circa m.2,73. L'unità presenta un balcone sul fronte accessibile dal soggiorno e uno sul retro accessibile dal pranzo oltre che un vano





tecnico pertinenziale a piano terzo, anch'esso con balcone ed ampio terrazzo a livello. Dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'abitazione presenta buone rifiniture interne ed è in un buono stato conservativo. Alla data del sopralluogo, l'ascensore presente nel vano scala comune non risultava funzionante mentre nell'abitazione sono state riscontrate alcune difformità rispetto al progetto autorizzato, di cui, le più rilevanti e non regolarizzabili riguardano l'annessione del pianerottolo del vano scala comune a piano secondo (sub.59 b.c.n.c.) e conseguentemente di una porzione del suddetto vano scala di collegamento con il volume tecnico e la terrazza di copertura di esclusiva pertinenza a piano terzo e, per il volume tecnico a piano terzo, la realizzazione di tramezzature a divisione dello spazio interno e l'utilizzo dello stesso come ulteriore soggiorno, letto e bagno, e di tettoia esterna aggettante e parzialmente chiusa con vetrate fisse e scorrevoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, scala B, ha un'altezza interna di m.2,73 (abitazione) e m.2,59 (volume tecnico). Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1446 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 332,34 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Boccaccio n.10, piano: 2-3, intestato a _____ proprietà



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

con

Coerenze: l'abitazione (sub.55) confina a nord con altra proprietà (Foglio 20 part.1549), a sud con vano scala comune (N.C.E.U. Foglio 20 part.1446 sub.59, b.c.n.c.), e si affaccia su area esterna condominiale (N.C.E.U. Foglio 20 part.1446 sub.63, b.c.n.c.) sui restanti due lati (est ed ovest).

Atto del 13/10/2009 Pubblico ufficiale Stellacci Maria Sede Lecce (LE) Repertorio n.19961 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.31134.1/2009 Reparto PI di Lecce in atti dal 16/10/2009. Superficie Catastale Totale: 186 mq. Totale escluse aree scoperte: 170 mq. Variazione toponomastica del 03/05/2021 Pratica n.LE0065976 in atti dal 03/05/2021 Variazione toponomastica d'ufficio (n.31727.1/2021). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 28/09/2009 Pratica n.LE0392998 in atti dal 28/09/2009 Variazione di classamento (n.25895.1/2009). Variazione del 04/03/2009 Pratica n.LE0090959 in atti dal 04/03/2009 Unità edificate su area urbana (n.6226.1/2009). Con tale variazione veniva costituita l'attuale unità immobiliare (sub.55), la cui planimetria catastale risulta presentata in ditta

(quota di 1/1), a firma geom. del geom.

Il fabbricato di cui

sono parte le unità immobiliari (sub.55 e sub.26) del presente Lotto 1, veniva realizzato su lotto di terreno di mq.1.948, tra cui l'unità identificata nel N.C.T. al Foglio 20 particella 1446 di are 18 ca 90 (originariamente di are 1,80), area di enti urbani e promiscui dal 26/06/2008, Tabella di variazione del 26/06/2008 Pratica n.LE0232206 in atti dal 26/06/2008 (n.232206.2/2008), nella cui variazione sono stati soppressi gli immobili censiti al Foglio 20 particelle 1784,1786,1795,1794,1796,1797.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, 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:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare oggetto di vendita facente parte, assieme ad altra unità pignorata (box a piano seminterrato identificato al sub.26 e di cui al corpo B della presente relazione), di un più ampio complesso edilizio per civili abitazioni, articolato su tre distinti blocchi di fabbrica, ciascuno con proprio corpo scala, su tre piani fuori terra e un piano seminterrato, sito in zona centrale del Comune di Surbo (LE), distante circa 200 metri dal centro storico del paese.

Trattasi di abitazione a piano secondo e vano tecnico pertinenziale a piano terzo, identificata al sub.55, con accesso tramite area comune esterna (sub.63 b.c.n.c.) dal civico 10 di via Boccaccio e vano scala comune (scala "C", sub.59 b.c.n.c.), provvisto di ascensore non funzionante alla data del sopralluogo.

L'abitazione ha un orientamento est - ovest e confina a nord con altra proprietà (Foglio 20 part.1549), a sud con vano scala comune (N.C.E.U. Foglio 20 part.1446 sub.59, b.c.n.c.), e si affaccia su area esterna condominiale (N.C.E.U. Foglio 20 part.1446 sub.63, b.c.n.c.) sui restanti due lati (est ed ovest).

Si compone di una zona giorno con ingresso-soggiorno di circa mq.37,60, cucina-pranzo di circa mq.16,40 e lavanderia di circa mq.1,80, e una zona notte con disimpegno di circa mq.3,95, due letto, rispettivamente di circa mq.17 e mq.13, un bagno di circa mq.9,10 e un ripostiglio di circa mq.2, per una superficie utile complessiva di circa mq.100. L'unità presenta un balcone sul fronte, con accesso dal soggiorno e uno sul retro con accesso dal pranzo. Dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'abitazione presenta delle buone rifiniture interne, con altezza interna di circa m.2,73, solai piani e murature intonacate e tinteggiate, complessivamente in un buono stato conservativo.

Il vano tecnico pertinenziale a piano terzo, anch'esso con balcone sul fronte ed ampio terrazzo a livello, ha un'altezza interna di circa m.2,59 ed una superficie utile di circa mq.38.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, alla data del sopralluogo l'immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto autorizzato, tra cui l'annessione del pianerottolo del vano scala comune a piano secondo (sub.59 b.c.n.c.) e conseguentemente di porzione del suddetto vano scala di collegamento con il volume tecnico e la terrazza di copertura di esclusiva pertinenza a piano terzo. Anche lo stesso volume tecnico presenta, alla data del sopralluogo, alcune difformità, ovvero la realizzazione di tramezzature a divisione dello spazio interno e l'utilizzo dello stesso come ulteriore soggiorno, letto e bagno, e di tettoia esterna aggettante e parzialmente chiusa con vetrate fisse e scorrevoli. A seguito di confronto con l'U.T.C. competente, le suddette difformità non risultano regolarizzabili ed in particolare risulta necessario:

- rimuovere la tettoia esterna;
- ripristinare l'uso a vano tecnico del volume posto sull'area solare;
- ripristinare lo spazio del vano scala comune adibito ad ingresso dell'abitazione in quanto, seppure la suddetta superficie risulta annessa all'abitazione nella planimetria catastale allegata all'atto di compravendita e costituisce superficie coperta autorizzata, non risulta tuttavia di pertinenza dell'abitazione su alcuna autorizzazione da parte dell'Ente competente né del Condominio.

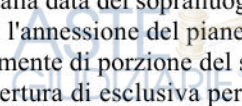
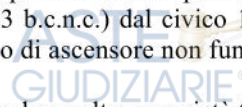
Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta blindata ad anta singola con pannello in legno mordenzato (ingresso abitazione piano secondo e ingresso volume tecnico piano terzo)

infissi esterni: ad una, due o tre ante, in legno massello mordenzato e vetrocamera (abitazione



panoramicità:





piano secondo e volume tecnico piano terzo).
protezioni infissi esterni: tapparelle in plastica a comando elettrico (abitazione piano secondo e volume tecnico piano terzo).
infissi interni: ad anta singola, in legno massello con pannellatura opaca o vetrata (abitazione piano secondo e volume tecnico piano terzo).
infissi interni: porta scorrevole a scomparsa a due battenti, in legno massello mordenzato con pannello in vetro (varco cucina-pranzo).
pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato lucido, dimensioni cm.60 x 60 (abitazione piano secondo).
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica opaca, dimensioni cm.33 x 33 (bagno abitazione piano secondo).
rivestimento interno: realizzato in piastrelle ceramica, dimensioni cm.13 x 33 fino ad altezza di circa m.1,95 (porzione cucina abitazione piano secondo).
rivestimento interno: realizzato in piastrelle ceramica, dimensioni cm.13 x 33 fino ad altezza di circa m.2,30 (lavanderia abitazione piano secondo).
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica opaca, dimensioni cm.33 x 33 (bagno abitazione piano secondo).
rivestimento interno: realizzato in piastrelle ceramica, dimensioni cm.25 x 40 fino ad altezza di circa m.2,20 (bagno abitazione piano secondo).
pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle ceramica opaca, dimensioni cm.33 x 33 (balconi abitazione piano secondo e volume tecnico piano terzo).
pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato effetto metallo, dimensioni cm.50 x 50 (volume tecnico piano secondo).
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica, dimensioni cm.25 x 40 fino ad altezza di circa m.2,37 (bagno volume tecnico piano terzo).
pavimentazione esterna: realizzata in "chianche" in pietra locale (terrazzo a livello volume tecnico piano terzo).



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie abitazione piano secondo (superficie autorizzata)	120,00	x	100 %	=	120,00
superficie balconi abitazione piano secondo	22,00	x	25 %	=	5,50
superficie volume tecnico piano terzo (superficie autorizzata)	49,00	x	35 %	=	17,15
superficie balcone volume tecnico piano terzo	13,50	x	25 %	=	3,38
superficie terrazzo a livello volume tecnico piano terzo (superficie di mq.25)	25,00	x	35 %	=	8,75
superficie terrazzo a livello volume tecnico piano terzo (superficie eccedente mq.25)	54,00	x	10 %	=	5,40
Totale:	283,50				160,18

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: SURBO, Fascia/zona: Centrale/CENTRO: PIAZZA UNITA' EUROPEA, RIONE TRIPOLI, SCUOLE ELEMENTARI, VILLETTA, Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 550 €/mq. ad un massimo di 750 €/mq. mentre per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 395 €/mq. ad un massimo di 550 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile (sub.55), si ritiene valida una valutazione di 750 €/mq. corrispondente al valore massimo della tipologia abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione comprensivo delle aree pertinenziali esterne opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale di mq.160,18) risulta pari a € 120.135,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.135,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 120.135,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 120.135,00**

BENI IN SURBO VIA BOCCACCIO 8-10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SURBO via Boccaccio 8-10, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*****)
- 1/2 di piena proprietà (*****)

Unità immobiliare sita in Surbo al piano seminterrato di un complesso residenziale multi-scala edificato su lotto di terreno tra le vie Boccaccio, Petrarca e Garibaldi.

Dal civico 8 di via Boccaccio, tramite rampa carrabile ed area comune di manovra (sub.64 b.c.n.c.), a sua volta raggiungibile dal vano scala comune (scala "C", sub.59 b.c.n.c.), si accede al box (sub.26).

Il box ha una superficie utile di circa mq.32 ed un'altezza utile di circa m.3,07 e confina a sud-ovest con la suddetta area comune di manovra, a nord-ovest, nord-est e sud-est con altre proprietà (rispettivamente sub.25, 30 e 27).

All'interno, ed in particolare in prossimità dell'accesso, all'intradosso del solaio e sulla muratura di confine, l'unità presenta alcune problematiche di degrado, quali esfoliazioni, rigonfiamenti e distacco di integgiatura e intonaco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di m.3,07. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1446 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Boccaccio n.10, piano: S1, intestato a *****, nato a **** il *****, C.F. *****, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****, *****, nata a **** il *****, C.F. *****, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****.

Coerenze: il box (sub.26) confina a sud-ovest con area comune di manovra (N.C.E.U. Foglio 20 part.1446 sub.64, b.c.n.c.), a nord-ovest con altra proprietà (sub.25), a nord-est con altra proprietà (sub.30), a sud-est con altra proprietà (sub.27).

Atto del 13/10/2009 Pubblico ufficiale Stellacci Maria Sede Lecce (LE) Repertorio n.19961 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.31134.1/2009 Reparto PI di Lecce in atti dal 16/10/2009. Superficie Catastale Totale: 36 mq. Variazione toponomastica del 05/05/2021 Pratica n.LE0066869 in atti dal 05/05/2021 Variazione toponomastica d'ufficio (n.32248.1/2021). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 28/09/2009 Pratica n.LE0392997 in atti dal 28/09/2009 Variazione di classamento (n.25894.1/2009). Variazione del 04/03/2009 Pratica n.LE0090959 in atti dal 04/03/2009 Unità edificate su area urbana (n.6226.1/2009). Con tale variazione veniva costituita l'attuale unità immobiliare (sub.26), la cui planimetria catastale risulta presentata in ditta (quota di 1/1), a firma geom. del geom.

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.55 e sub.26) del presente Lotto 1, veniva realizzato su lotto di terreno di mq.1.948, tra cui l'unità identificata nel N.C.T. al Foglio 20 particella 1446 di are 18 ca 90 (originariamente di are 1,80), area di enti urbani e promiscui dal 26/06/2008, Tabella di variazione del 26/06/2008 Pratica n.LE0232206 in atti dal 26/06/2008 (n.232206.2/2008), nella cui variazione sono stati soppressi gli immobili censiti al Foglio 20 particelle 1784,1786,1795,1794,1796,1797.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, 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:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box auto oggetto di vendita facente parte, assieme ad altra unità pignorata (abitazione a piano secondo identificata al sub.55 e di cui al corpo A della presente relazione), di un più ampio complesso edilizio per civili abitazioni, articolato su tre distinti blocchi di fabbrica, ciascuno con proprio corpo scala, su tre piani fuori terra e un piano seminterrato, sito in zona centrale del Comune di Surbo (LE), distante circa 200 metri dal centro storico del paese.

Sito al piano seminterrato, il box è raggiungibile tramite rampa carrabile al civico 8 di via Boccaccio ed area comune di manovra (sub.64 b.c.n.c.), oltre che dal vano scala comune (scala "C", sub.59 b.c.n.c.), quest'ultimo provvisto di ascensore risultato non funzionante alla data del sopralluogo.

Confina a sud-ovest con la suddetta area comune di manovra e a nord-ovest, nord-est e sud-est con altre proprietà (rispettivamente sub.25, 30 e 27).

Con una superficie utile di circa mq.32 ed un'altezza utile di circa m.3,07, l'unità presenta al proprio interno, ed in particolare in prossimità dell'accesso, all'intradosso del solaio e sulla muratura di confine, alcune problematiche di degrado, quali esfoliazione di tinteggiatura, rigonfiamenti e distacco di intonaco.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante in lamiera verniciata.
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	36,00				36,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2025.
Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: SURBO, Fascia/zona: Centrale/CENTRO: PIAZZA UNITA' EUROPEA, RIONE TRIPOLI, SCUOLE ELEMENTARI, VILLETTA, Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Box va da un minimo di 450 €/mq. ad un massimo di 580 €/mq.
Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile (sub.26), si ritiene valida una valutazione di 550 €/mq. corrispondente al valore intermedio calcolato tra quello medio e quello massimo della suddetta tipologia.
Pertanto il valore di mercato a corpo del box auto (superficie commerciale di mq.36,00) risulta pari a € 19.800,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

19.800,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 19.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 19.800,00



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, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Surbo (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	appartamento	160,18	0,00	120.135,00	120.135,00
B	box singolo	36,00	0,00	19.800,00	19.800,00
				139.935,00 €	139.935,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 21.202,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.733,00**

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: **€. 17.809,95**

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: **€. 100.923,05**

data 16/01/2026



il tecnico incaricato
Arch. Valentina Galluccio

