



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

344/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Annafrancesca Capone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2025

TECNICO INCARICATO

Geom. Per. Agr. PIERANGELO ROLLO

CF:RLI.PNG 91B17 E506G

con studio in LIZZANELLO (LE) VIA LECCE, 5 - MERINE

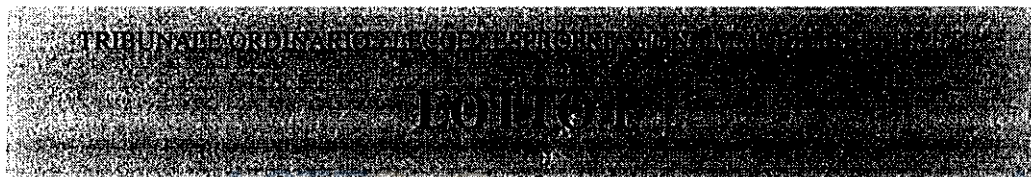
telefono: 3932367446 - 3337819228

email: pietangelorollo@gmail.com

PEC: pietangelo.rollo@pec.enpaia.it

Tecnico incaricato: Geom. PIERANGELO ROLLO

Pagina 1 di 15



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

ABITAZIONE A PIANO TERRA E LASTRICO SOLARE A PIANO PRIMO a MONTERONI DI LECCE in Via San Fili n. 92, della superficie commerciale di **246,54** mq per la **QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ**

L'*abitazione*, con ingresso tramite un cancello carrabile e uno pedonale, entrambi in ferro verniciato, collegati a un muretto perimetrale che delimita il lotto su via San Fili, è composta da sette vani catastali e accessori.

L'ingresso pedonale conduce direttamente a un piccolo giardino frontale, parzialmente piantumato. Sul lato destro del prospetto si colloca il portico coperto, che introduce all'accesso principale, mentre a sinistra è presente un varco carrabile che permette l'ingresso al vano scala che conduce al lastrico solare.

La parte inferiore del muro perimetrale è rifinita con un rivestimento in piastrelle effetto pietra, mentre il resto dell'edificio è con intonaco esterno, in finitura liscia e di colore chiaro.

La distribuzione degli spazi all'interno dell'abitazione è lineare, tipica degli anni '70-'80 con un corridoio centrale che organizza in sequenza gli spazi, mentre la separazione tra zona giorno e zona notte è chiara e funzionale. Le stanze sono di ampie dimensioni, coerenti con gli standard costruttivi del periodo, e garantiscono una buona abitabilità.

L'accesso principale avviene da un ingresso che funge da disimpegno iniziale e distribuisce verso gli ambienti principali.

Alla destra dell'ingresso si sviluppa la zona giorno, composta da un ampio soggiorno affacciato sul fronte principale. A ridosso del soggiorno si trova una camera da letto organizzata in continuità con la distribuzione longitudinale dell'abitazione.

Proseguendo lungo il corridoio si accede alla zona notte, composta da due ulteriori camere da letto. A servizio di queste stanze si trova un bagno centrale facilmente accessibile da tutte le camere. È presente inoltre un piccolo ripostiglio, che funge da spazio di servizio.

La zona pranzo e la cucina sono collocate nella parte posteriore dell'abitazione.

Sono presenti due pozzi luce (o cavedi) che svolgono la funzione di garantire illuminazione naturale e aeração ai locali che non hanno affaccio diretto sulla facciata principale o sull'ampio giardino retrostante, coperti abusivamente da struttura in ferro e plastica superiore.

Il *lastrico solare*, accatastato con separato subalterno, è posto alla sommità dell'edificio e presenta una superficie piana e praticabile, con accesso agevole tramite vano scala, allo stato rustico. Al vano scala si accede tramite ampio portone d'ingresso prospiciente scoperto della medesima proprietà ma accatastato insieme al piano terra.

Il piano di calpestio è realizzato in conglomerato cementizio con finitura impermeabilizzata, in condizioni complessivamente buone, ed è dotato di regolare sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

L'area è delimitata da parapetto in muratura conforme alle normative di sicurezza e garantisce un'elevata fruibilità sia per attività di servizio sia per potenziali interventi edificatori. In base agli strumenti urbanistici vigenti, il lastrico solare risulta edificabile, offrendo pertanto la possibilità di realizzare un ampliamento volumetrico o la costruzione di nuove unità immobiliari, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale e delle normative edilizie e paesaggistiche applicabili.

La posizione sopraelevata conferisce inoltre ottime condizioni di aeração, luminosità e panoramicità, incrementando il valore potenziale dell'immobile sia in termini di utilizzo diretto sia di capacità

edificatoria. La superficie calpestabile del lastrico è pari a mq. 170.40.

Nella parte retrostante l'abitazione vie è un *ampio scoperto di pertinenza*, sul quale sono state realizzati abusivamente un vano tecnico con annessa tettoia in lastre di cemento amianto della superficie di circa mq. 10 e un ampio deposito, coperto con travi reticolari e pannelli coibentati, *prospiciente distacco dalla via U. Giordano*, della superficie di circa mq 110.

Identificazione catastale:

ABITAZIONE

Foglio 5 particella 227 sub. 1 graffato con i sub. 3-4-5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via San Fili n.92 Piano T, intestata a [REDACTED]

LASTRICO SOLARE

Foglio 5 particella 227 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via San Fili n.92 Piano 1, intestata a [REDACTED]

Coerenze: scoperto antistante che distacca da Via San Fili, abitazione confinante a destra con proprietà [REDACTED], confinante a sinistra con proprietà [REDACTED] nella parte retrostante, salvo altri o diversi confini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Data della valutazione:	02/09/2025
Consistenza commerciale complessiva:	246,54 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.000,00
Valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si Trova	€. 122.400,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo 23 aprile 2025, l'immobile risulta occupato [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

- 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria di euro 220.000,00, iscritta a Lecce il 09/03/2016 ai nn. 6396/819, a favore della
[REDACTED]
garanzia di un capitale di euro 110.000,00, giusta atto per Notaio Maria Elena Fiorentino di Lizzanello
del 3/03/2016 repertorio 5853

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Lecce il 14/11/2024 ai nn. 34343/41133, a favore di
[REDACTED]

Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARI:

L'attuale proprietaria risulta essere:

[REDACTED] per l'intera quota in piena proprietà;

Alla suddetta, l'unità immobiliare è pervenuta in virtù di atto di compravendita, con pagamento dilazionato, del 06 luglio 2015, a rogito del Notaio Maria Elena Fiorentino di Lizzanello, repertorio 5721, trascritto a Lecce il 23 luglio 2015 ai nn. 21266/16917.

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anteriormente alla data della compravendita l'immobile apparteneva a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ in piena proprietà e a [REDACTED] per la quota di ½ in
piena proprietà.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente in data 22/05/2025 ha richiesto accesso agli atti presso il Comune di Monteroni di Lecce, IV settore – Urbanistica Edilizia ed Igiene Urbana. In data 25/06/2025 il Comune di Monteroni di Lecce ha inoltrato allo scrivente la documentazione rinvenuta con nota protocollo 14681.

Dalla visione della documentazione inviata dal comune risulta che l'unità immobiliare è stato edificata abusivamente e successivamente è stata rilasciata:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 815 del 24/02/1997 ai sensi della legge 47/85.
- In data 20/03/1996 è stato redatto certificato di idoneità statica e collaudo statico

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Figura 1- Stralcio Piano Regolatore Generale vigente

PRG – Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade in zona B2 “zone di completamento” con i seguenti Indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq

Rapporto di Copertura = 60 %

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) Realizzazione di vano ripostiglio nel soggiorno, variazione di alcune destinazioni d'uso dei vani, in particolare nel vano assentito come wc è stata installata una cucina ed inoltre dal medesimo si accede ad un bagno realizzato chiudendo una porzione di veranda. Tali difformità risultano sanabili con contestuali lavorazioni per una *spesa complessiva di euro 5000,00* tra spese tecniche, sanzioni, oblazioni tributi vari ed adeguamenti.
- 2) Chiusura con pannelli precari e struttura in ferro di entrambe le chiostrine/pozzo luce esistenti. Per regolarizzare occorre procedere al ripristino della situazione originaria. Si prevede una spesa per smantellamenti, ripristini, conferimenti a discarica ecc di *circa 500,00*.
- 3) Nel giardino posto sul retro dell'abitazione è presente un ampio vano tecnico con annessa tettoia della superficie di circa mq 10, ospitante la caldaia, realizzato in assenza di titolo abilitativo. Proseguendo oltre, sempre nel giardino retrostante, si rinviene un ulteriore manufatto adibito a deposito, della superficie di circa 110 mq, realizzato con struttura portante in travi reticolari e copertura in pannelli sandwich coibentati, anch'esso privo di titolo edilizio. Entrambe le strutture non possono essere sanate pertanto per regolarizzare dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. Si prevede una spesa per smantellamenti, ripristini, conferimenti a discarica ecc di *circa 5.000,00*

RIEPILOGO

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Costi necessari per la regolarizzazione: 10.500,00

tecnico incaricato: Geom. PIERANGELO ROLLO

Pagina 5 di 15



7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal sopralluogo effettuato e dalla verifica documentale svolta sono emerse delle difformità catastali rilevanti. Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale successivamente alla regolarizzazione urbanistica verificando ed aggiornando tutta la situazione catastale compresa la mappa con rilievo strumentale.

Si stima una spesa di regolarizzazione (istanza rettifica cartografica, pregeo, docfa) pari ad euro 2000,00

RIEPILOGO

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Costi necessari per la regolarizzazione: 1.500,00



7.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN MONTERONI VIA SAN FILI 92

QUOTA DI 1/1 piena proprietà

ABITAZIONE E LASTRICO SOLARE

ABITAZIONE A PIANO TERRA E LASTRICO SOLARE A PIANO PRIMO a MONTERONI DI LECCE in Via San Fili n. 92, della superficie commerciale di 246,54 mq per la QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ

L'abitazione, con ingresso tramite un cancello carrabile e uno pedonale, entrambi in ferro verniciato, collegati a un muretto perimetrale che delimita il lotto su via San Fili, è composta da sette vani catastali e accessori.

L'ingresso pedonale conduce direttamente a un piccolo giardino frontale, parzialmente piantumato. Sul lato destro del prospetto si colloca il portico coperto, che introduce all'accesso principale, mentre a sinistra è presente un varco carrabile che permette l'ingresso al vano scala che conduce al lastrico solare.

La parte inferiore del muro perimetrale è rifinita con un rivestimento in piastrelle effetto pietra, mentre il resto dell'edificio è con intonaco esterno, in finitura liscia e di colore chiaro.

La distribuzione degli spazi all'interno dell'abitazione è lineare, tipica degli anni '70-'80 con un corridoio centrale che organizza in sequenza gli spazi, mentre la separazione tra zona giorno e zona notte è chiara e funzionale. Le stanze sono di ampie dimensioni, coerenti con gli standard costruttivi del periodo, e garantiscono una buona abitabilità.

L'accesso principale avviene da un ingresso che funge da disimpegno iniziale e distribuisce verso gli ambienti principali.

Alla destra dell'ingresso si sviluppa la zona giorno, composta da un ampio soggiorno affacciato sul fronte principale. A ridosso del soggiorno si trova una camera da letto organizzata in continuità con la distribuzione longitudinale dell'abitazione.

Proseguendo lungo il corridoio si accede alla zona notte, composta da due ulteriori camere da letto. A servizio di queste stanze si trova un bagno centrale facilmente accessibile da tutte le camere. È presente inoltre un piccolo ripostiglio, che funge da spazio di servizio.

La zona pranzo e la cucina sono collocate nella parte posteriore dell'abitazione.

Sono presenti due pozzi luce (o cavedi) che svolgono la funzione di garantire illuminazione naturale e aerazione ai locali che non hanno affaccio diretto sulla facciata principale o sull'ampio giardino retrostante, coperti abusivamente da struttura in ferro e plastica superiore.

Il lastrico solare, accatastato con separato subalterno, è posto alla sommità dell'edificio e presenta una superficie piana e praticabile, con accesso agevole tramite vano scala, allo stato rustico. Al vano scala si accede tramite ampio portone d'ingresso prospiciente scoperto della medesima proprietà ma accatastato insieme al piano terra.

Il piano di calpestio è realizzato in conglomerato cementizio con finitura impermeabilizzata, in condizioni complessivamente buone, ed è dotato di regolare sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

L'area è delimitata da parapetto in muratura conforme alle normative di sicurezza e garantisce un'elevata fruibilità sia per attività di servizio sia per potenziali interventi edificatori. In base agli strumenti urbanistici vigenti, il lastrico solare risulta edificabile, offrendo pertanto la possibilità di realizzare un ampliamento volumetrico o la costruzione di nuove unità immobiliari, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale e delle normative edilizie e paesaggistiche applicabili.

La posizione sopraelevata conferisce inoltre ottime condizioni di aerazione, luminosità e panoramicità, incrementando il valore potenziale dell'immobile sia in termini di utilizzo diretto sia di capacità edificatoria. La superficie calpestabile del lastrico è pari a mq. 170.40.

Nella parte retrostante l'abitazione vie è un *ampio scoperto di pertinenza*, sul quale sono state realizzati abusivamente un vano tecnico con annessa tettoia in lastre di cemento amianto della superficie di circa mq. 10 e un ampio deposito, coperto con travi reticolari e pannelli coibentati, *prospiciente distacco dalla via U. Giordano*, della superficie di circa mq 110.

Identificazione catastale:

ABITAZIONE

Foglio 5 particella 227 sub. 1 graffato con i sub. 3-4-5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via San Fili n.92 Piano T, intestata a [REDACTED]

LASTRICO SOLARE

Foglio 5 particella 227 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via San Fili n.92 Piano 1, intestata a [REDACTED]

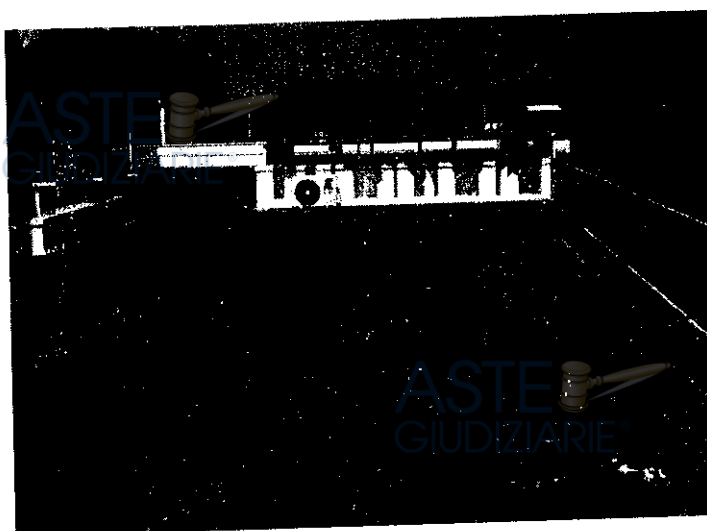
Coerenze: scoperto antistante che distacca da Via San Fili, abitazione confinante a destra con proprietà [REDACTED], confinante a sinistra con proprietà [REDACTED] e Via U. Giordano nella parte retrostante, salvo altri o diversi confini.



Prospetto Edificio



Prospetto Posteriore



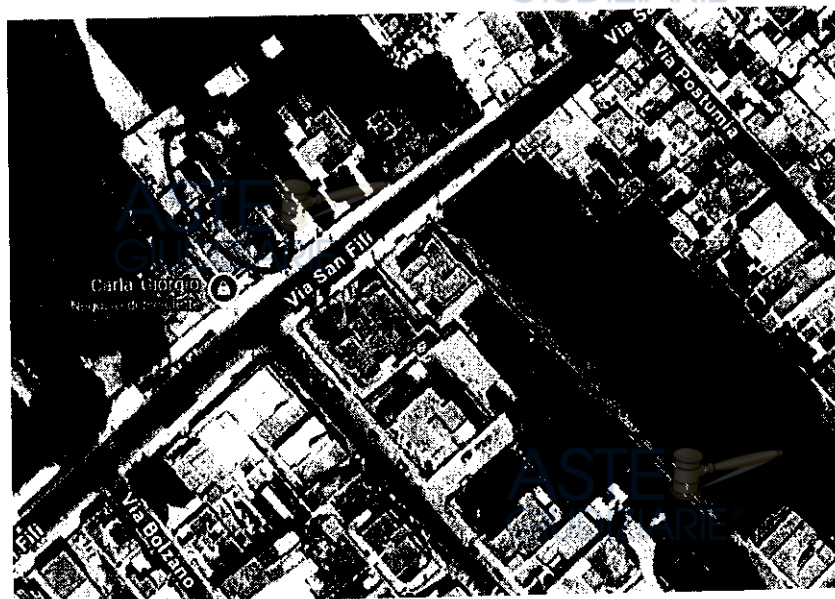
Lastrico Solare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile in oggetto è ubicato in una zona a prevalente destinazione residenziale. L'area è caratterizzata da edifici di tipologia mista, comprendenti abitazioni indipendenti e villini di varie epoche costruttive, alcuni di interesse storico-architettonico.

Il contesto si presenta tranquillo e poco trafficato, con sufficiente disponibilità di spazi di sosta su sede stradale.

La zona è dotata delle principali urbanizzazioni primarie e secondarie.



Ortofoto con indicazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare

SERVIZI

farmacie
università
scuola elementare
scuola per l'infanzia

buono
buono
nella media
nella media

COLLEGAMENTI

Via per tangenziale distante 3,0 KM
autobus distante 750 m

buono
al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:

buono
nella media
nella media
al di sotto della media
al di sotto della media
buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad una o due ante battenti in legno tamburato con vetro singolo, protetti da avvolgibili a comando manuale in plastica.

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

Degli Impianti:

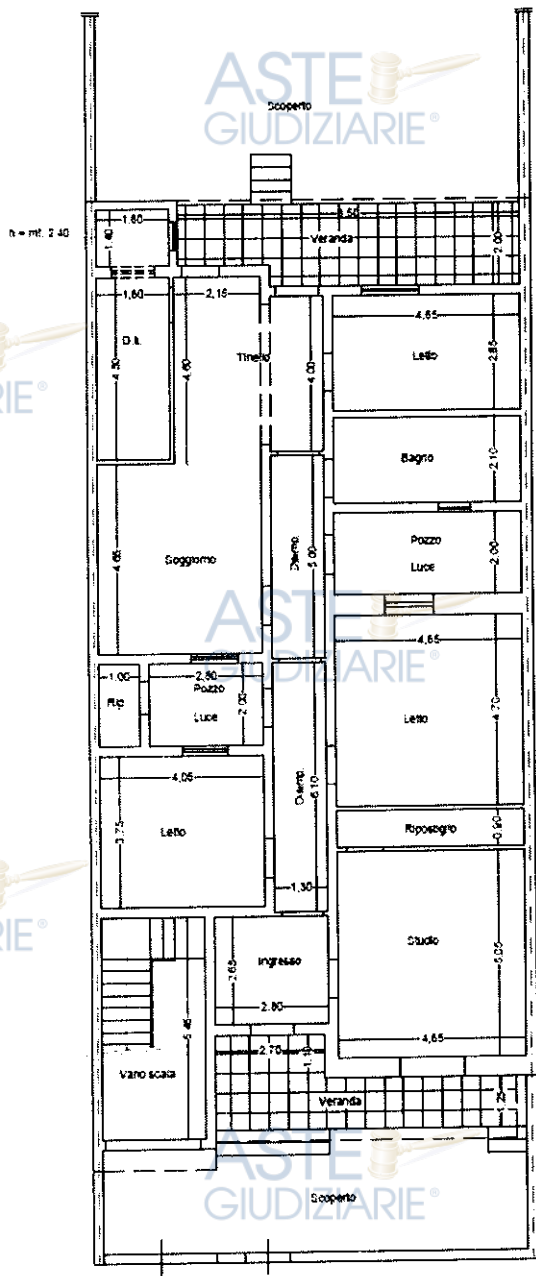
elettrico: vetusto, sottotraccia, la tensione è di 220V

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni

condizionamento: apparecchi monosplit di vecchia generazione, del cui funzionamento non si assicura l'effettiva operatività

CONSISTENZA:

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

**Superficie utile residenziale Abitazione**

- Ingresso	mq. 7.42
- Soggiorno	mq. 18.83
- Studio	mq. 23.48
- Letto	mq. 21.85
- Disimpegno	mq. 14.43
- Letto	mq. 15.19
- Tinello	mq. 15.95
- D. l.	mq. 10.82
- Bagno	mq. 9.76
- Letto	mq. 13.25
- Ripostigli	mq. 6.18

Sommano mq. 156.96

Superficie utile non residenziale

Vano scala	mq. 13.90
Veranda antistante	mq. 12.59
Veranda retrostante	mq. 15.85

Sommano mq. 42.34

Superficie commerciale Norma UNI 10750 a lordo della ponderazione

- Abitazione	mq. 185.15
- Vano scala	mq. 15.20
- Verande	mq. 31.82
- Pozzo Luce	mq. 14.90

Superficie catastale del lotto : 606 mq
determinazione superficie scoperta :
 $606\text{mq} - 244,31 - 14,90 = 346,79\text{ mq}$

Rilievo abitazione e calcolo delle superfici

Calcolo consistenza commerciale:

Descrizione	Consistenza	indice		commerciale
Abitazione	185,15	100 %	=	185,15
Balconi e verande	31,82	25 %	=	7,96
Pozzo Luce	14,90	10 %	=	1,49
Scoperto	346,79	25% su 25 mq poi il 10 %	=	34,05
Lastrico Solare	185,15	25% su 25 mq poi il 10 %	=	17,89
Totale:				246,54

8. OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**DEFINIZIONI:**

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

Si procede con un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite, annunci di vendita di immobili, quotazioni immobiliari, 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 il valore al mq del bene, si calcola la superficie lorda del fabbricato, vale a dire la somma delle superfici commerciali di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione. Il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale darà il valore di mercato dell'immobile.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazione Valore Minimo

Indirizzo: Periferia / Nuova espansione codice zona: D2

Prezzo: 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Valore Massimo Immobile

Indirizzo: Periferia / Nuova espansione codice zona: D2

Prezzo: 640,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2025

Descrizione: casa indipendente con villino fine anni '50 alla via San Fili. La superficie dichiarata è di 200 mq.

Prezzo richiesto: 115.000 pari a 575 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %



Prezzo: 103.500 pari a 517,50 Euro/mq

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, per gli edifici residenziali siti nella medesima zona danno valori compresi tra i 500 €/mq e i 640 €/mq con una media di €/mq 570,00, mentre quelle del Borsino Immobiliare variano tra i 500 ed i 700 €/mq con una media di €/mq 600,00. Gli annunci immobiliari reperiti su internet, riferiti a edifici residenziali, indicano un valore medio di compravendita di circa €/mq 520,00.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: siti internet specializzati

In base ai dati raccolti, si ritiene appropriato per l'immobile in oggetto il prezzo unitario di €/mq 600,00, considerando anche la vetustà dello stesso, vicino con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, e in linea ai valori degli atti notarili e degli annunci immobiliari reperiti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie commerciale: 246,54mq x 600,00 €/mq = 147.924, 00

Valore di mercato arrotondato:

€ 148.000,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD 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 lastrico e scoperto	246,54	0,00	148.000,00	148.000,00
				148.000,00 €	148.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi par.7):

€ 12.000,00Valore di Mercato dell'intero immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 136.000,00****10. QUANTIFICAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEL BENE**

Con comunicazione del 19 maggio 2025, lo scrivente è stato incaricato dal Giudice dell'esecuzione di provvedere anche alla quantificazione del valore locativo del bene.

Si è proceduto alla determinazione del valore locativo dell'immobile sito in Monteroni di Lecce, alla via San Fili n. 92. L'analisi è stata condotta considerando le specifiche caratteristiche costruttive, dimensionali e funzionali dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso e il contesto urbanistico in cui essa si colloca, oltre all'andamento del mercato locale dei canoni di locazione per immobili simili.

Per la valutazione si è adottato il criterio comparativo, ritenuto il più idoneo per la determinazione del valore locativo di mercato, basato sul raffronto con i canoni medi correnti rilevati per immobili analoghi, ubicati in zone con caratteristiche omogenee sotto il profilo residenziale, commerciale e dei servizi. A tal fine, sono stati analizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), integrati con informazioni reperite presso agenzie immobiliari operanti nel territorio di Monteroni di Lecce e dei comuni limitrofi, al fine di ottenere un quadro quanto più aggiornato e attendibile.

Dall'analisi dei valori medi di locazione per immobili aventi caratteristiche simili – per tipologia, superficie, stato manutentivo e contesto – emerge un intervallo di mercato compreso tra €/mq 2 e €/mq 2,50 mensili. Considerata la posizione dell'immobile in oggetto, la tipologia edilizia, il grado di finitura e lo stato di conservazione, si ritiene congruo assumere un valore medio ponderato pari a €/mq 2,30 mensili.

Applicando tale parametro alla superficie utile complessiva dell'immobile, pari a circa 200,00 mq, si ottiene un valore locativo mensile stimato di circa € 460,00, corrispondente ad un valore locativo annuo presunto pari a € 5.520,00. Tale valore è ritenuto congruo e coerente con le attuali condizioni di mercato e rappresenta un parametro di riferimento utile sia ai fini della valutazione della redditività potenziale del bene, sia nell'ambito delle operazioni di liquidazione in corso.

VALORE LOCATIVO DEL BENE: € 460,00 mensili pari ad euro 5.520,00 annue



11. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 13.600,00**

Valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
..... **€ 122.400,00**

Merine, 02/09/2025

Il tecnico incaricato
Geom. Per. Agr. PIERANGELO ROLLO

