



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

89/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Italo Mirko DE PASQUALE

CUSTODE:

Dott.ssa Francesca RESTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ROCCO MAURIZIO ZACHEO

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TRICASE Via Aldo Moro snc, della superficie commerciale di 156,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo di edificio sito in Tricase (Le) alla via Aldo Moro snc, angolo via Adriano e Corso Giulio Cesare, è composto da un ampio ingresso/soggiorno, da un disimpegno da cui si accede ad un vano cucina, a n. 3 (tre) vani adibiti a camere da letto, e a n. 2 (due) vani destinati a bagni di cui uno con funzione anche lavanderia. Dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un ampio balcone esterno di pertinenza, parzialmente coperto dal balcone del piano superiore, che affaccia su strada comunale da denominarsi (p.lla 2609); all'unità immobiliare si accede da ingresso condominiale posto al piano terra, in corrispondenza della strada comunale da denominarsi (p.lla 2609), per mezzo di ampio vano scala con annesso ascensore; la stessa confina con spazio condominiale di accesso, con unità immobiliare distinta con il subalterno 46, con strada comunale da denominare (p.lla 2609) di proprietà del Comune di Tricase e con unità immobiliare distinta con il subalterno 85. L'unità immobiliare ha un'altezza interna netta di 2,70 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala Unica, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 2611 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 30, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. SNC, TRICASE (LE), piano: S1, intestato a

Coerenze: Confina con la rampa di accesso al piano interrato da via Adriano, particella Foglio 4, p.lla 2611, sub. 82, particella Foglio 4, p.lla 2611, sub. 80, particella Foglio 4, p.lla 2611, sub. 138, particella Foglio 4, p.lla 2611, sub. 21, particella Foglio 4, p.lla 2611, sub. 22

- foglio 41 particella 2611 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. SNC, TRICASE (LE), piano: 1, intestato a

Coerenze: Confina con l'androne scale condominiale, particella Foglio 4, p.lla 2611, sub. 85, pubblica strada da denominarsi e particella Foglio 4, p.lla 2611, sub. 46.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

B box singolo, composto da Singolo vano, identificato con il numero 23.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 2611 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, snc, piano: S1 (Interrato),



intestato a



Coerenze: Confina con rampa di accesso condominiale, identificata catastalmente con i subb. 80 e 82, con altri box auto identificati catastalmente con i subb. 138, 21 e 22



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	18,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.417,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.600,00
Data di conclusione della relazione:	06/09/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 11/07/2025 unitamente alla custode giudiziaria, dott.ssa Francesca RESTA, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risultava occupato dalla debitrice esecutata, Sig.ra ,





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 sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 41, Particelle 2610 e 2610, natura T della superficie di 5.886,00 mq, stipulato il 03/11/2000



4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù Coattiva, stipulata il 02/04/2008 a firma di Comune di Tricase ai nn. rep. 2071 di repertorio, trascritta il 28/04/2008 a Lecce ai nn. 18068/RG e 12131/RP,



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





4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria



ipoteca giudiziale



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/03/2025



4.2.3.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.250,00
Millesimi condominiali:	21,61/1000
Ulteriori avvertenze:	
Area pedonale di circa 503,40 mq., corrispondente al portico del fabbricato ed alla galleria che divide i due corpi di fabbrica dell'immobile, ad uso pubblico.	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita

Il titolo è riferito solamente a Intera proprietà delle unità immobiliari in Tricase alla Via Aldo Moro distinte al Catasto Fabbricati al foglio 41, particella 2611, sub. 84, natura A3, di 7,0 vani al piano 1, e particella 2611, sub. 23, natura C6, di mq. 30 al piano S1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 127/1999 e successive varianti, intestata a

, per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATI PER USO COMMERCIALE E ABITATIVO, presentata il 07/06/1999 con il n. 127/1999 di protocollo, rilasciata il 10/11/2000 con il n. 219/2000 di protocollo, agibilità del 08/11/2016 con il n. 21204 di protocollo

Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi della Legge n. 326/2003 N. 11/2004 e successive varianti, intestata a

, per lavori di Condono Edilizio per opere eseguite in difformità dalla conseguita concessione edilizia n. 219/2000, presentata il 09/12/2004 con il n. 11/2004 di protocollo, rilasciata il 18/05/2009 con il n. 100/2009 di protocollo

Permesso di Costruire N. 195/2009 e successive varianti, intestata a

, per lavori di Progetto di Completamento e modifica di un fabbricato per residenza e locali commerciali in via Aldo Moro in variante alla C.E. n. 219/2000 e PdC in sanatoria n. 100/2009 ai sensi della L. n. 326 del 24/11/2003, presentata il 22/07/2009 con il n. 195/2009 di protocollo, rilasciata il 23/12/2009



con il n. 258/2009 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 308 del 05/02/1975 e n. 1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona Area di Raccordo Urbanistico identificata con il lotto "F" del Piano di zona PEEP, assimilata ad area di tipo B del PdF; piano di zona PEEP approvato con D.G.C. n. 1730 del 02/03/1981, e successivamente modificato con D.C.C. n. 158 del 22/10/1994. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Volume consentito di 5,00 mc/mq, con altezza massima di 15,00 m.



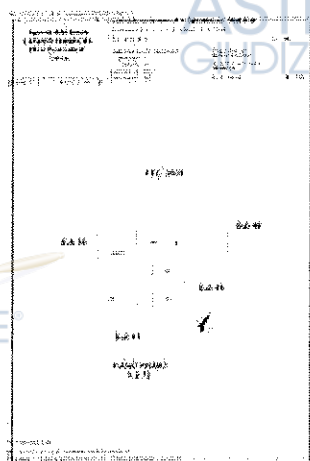
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

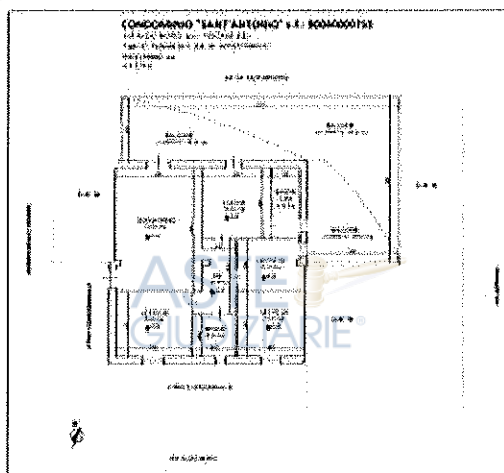
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

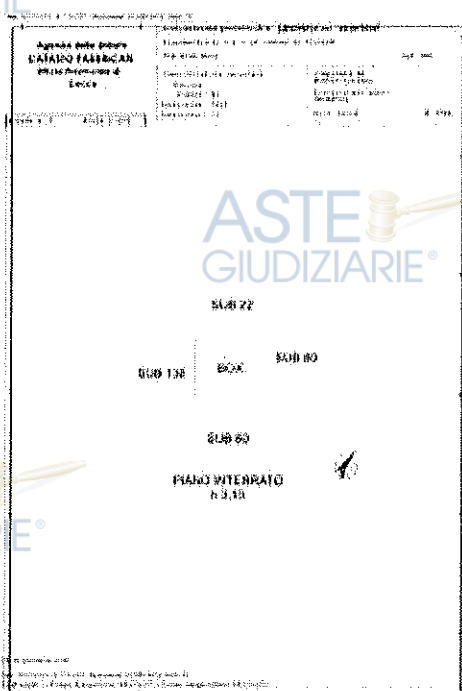


Planimetria catastale sub. 84

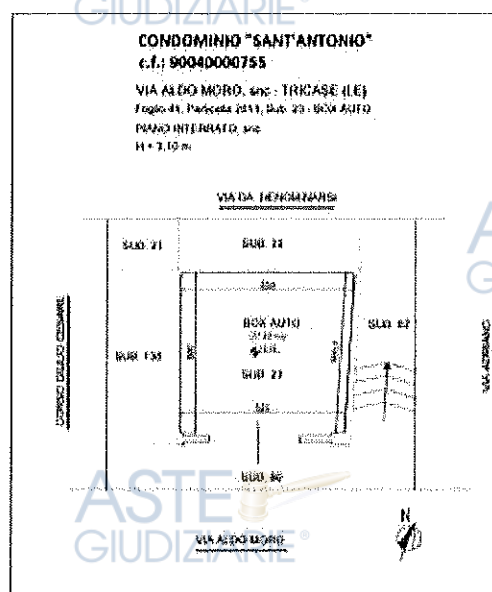


Stato di fatto sub. 84





Planimetria catastale sub. 23



Stato di fatto sub. 23

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

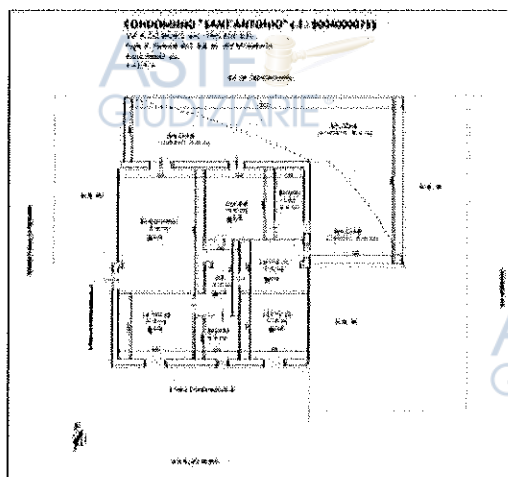
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

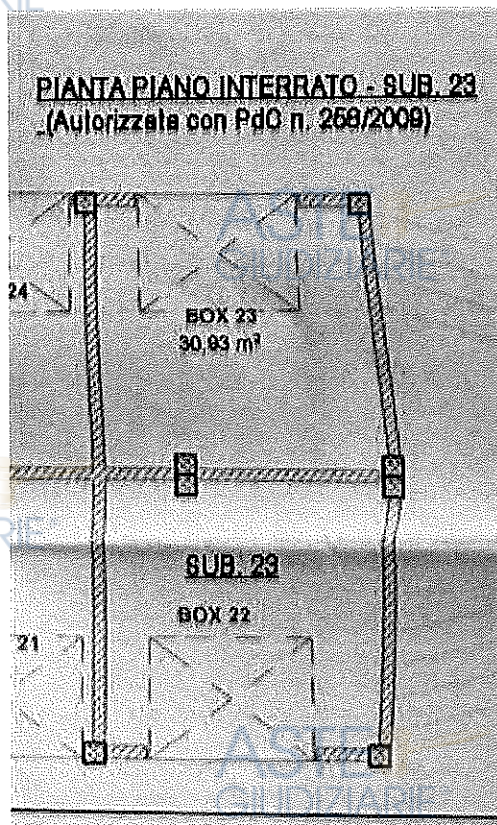
L'immobile risulta conforme.



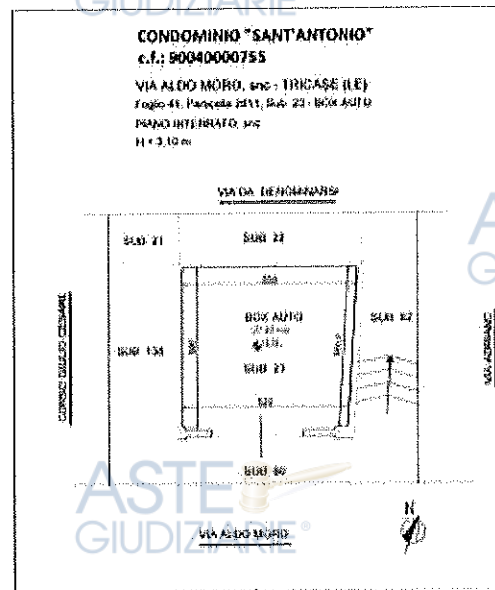
Pianta P.1° sub.84 - autorizzata con PdC n. 258/2009



Stato di fatto sub. 84



Pianta sub.23 piano S1 - autorizzata con PdC n. 258/2009



Stato di fatto sub. 23

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

BENI IN TRICASE VIA ALDO MORO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TRICASE Via Aldo Moro snc, della superficie commerciale di 156,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo di edificio sito in Tricase (Le) alla via Aldo Moro snc, angolo via Adriano e Corso Giulio Cesare, è composto da un ampio ingresso/soggiorno, da un disimpegno da cui si accede ad un vano cucina, a n. 3 (tre) vani adibiti a camere da letto, e a n. 2 (due) vani destinati a bagni di cui uno con funzione anche lavanderia. Dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un ampio balcone esterno di pertinenza, parzialmente coperto dal balcone del piano superiore, che affaccia su strada comunale da denominarsi (p.lla 2609); all'unità immobiliare si accede da ingresso condominiale posto al piano terra, in corrispondenza della strada comunale da denominarsi (p.lla 2609), per mezzo di ampio vano scala con annesso ascensore; la stessa confina con spazio condominiale di accesso, con unità immobiliare distinta con il subalterno 46, con strada comunale da denominare (p.lla 2609) di proprietà del Comune di Tricase e con unità immobiliare distinta con il subalterno 85. L'unità immobiliare ha un'altezza interna netta di 2,70 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala Unica, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 2611 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 30, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. SNC, TRICASE (LE), piano: S1, intestato a

Coerenze: Confina con la rampa di accesso al piano interrato da via Adriano, particella Foglio 4, p.lla 2611, sub. 82, particella Foglio 4, p.lla 2611, sub. 80, particella Foglio 4, p.lla 2611, sub. 138, particella Foglio 4, p.lla 2611, sub. 21, particella Foglio 4, p.lla 2611, sub. 22

- foglio 41 particella 2611 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. SNC, TRICASE (LE), piano: 1, intestato a

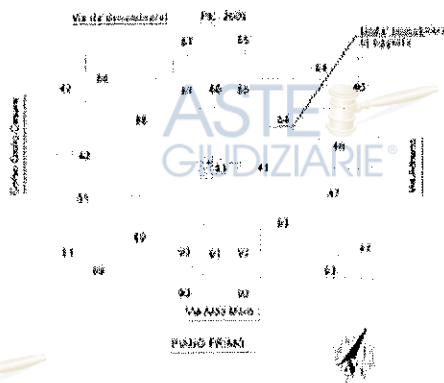
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



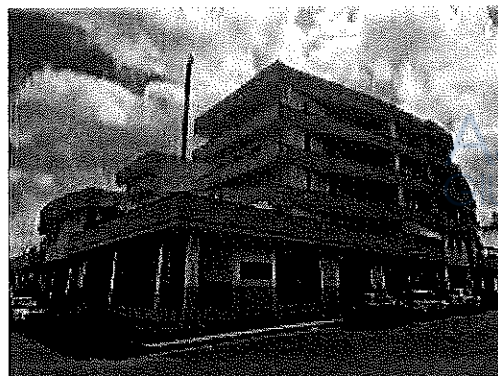
Planimetria catastale



Planimetria della zona in cui trovasi l'immobile



Planimetria dei subalterni del Piano Primo in cui trovasi l'unità immobiliare in oggetto



Vista edificio via Adriano - via da denominarsi

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista edificio via Aldo Moro - Corso Giulio Cesare

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista accesso ad appartamenti di piano, da via comunale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto di Tricase e Spiaggia di Marina Serra). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Quercia Vallonea, Spiaggia e Piscina Naturale di Marina Serra, Spiaggia di Tricase Porto, Palazzo dei Principi Gallone, Chiesa di San Domenico, Piazza Pisanelli.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Quercia vallonea



Piscina Naturale di Marina Serra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Spiaggia di Tricase Porto



Palazzo Gallone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

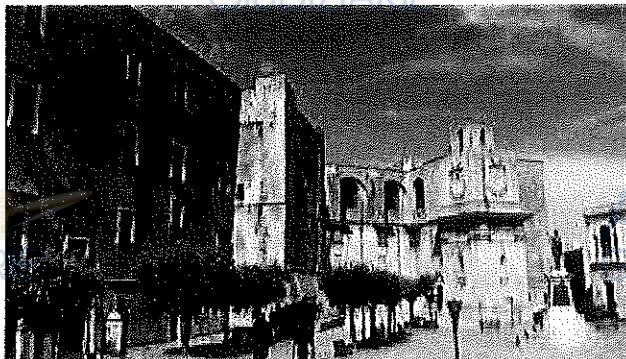
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Chiesa di San Domenico

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piazza Pisanelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
biblioteca
centro sportivo
cinema
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
palazzetto dello sport
piscina
polizia
spazi verde
supermercato
verde attrezzato

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 700 mt
ferrovia distante 1,2 km
porto distante 4,5 Km
superstrada distante 20 Km

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

tecnico incaricato: ROCCO MAURIZIO ZACHEO

Pagina 12 di 23



luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



buono

buono

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, consistente in appartamento ad uso abitazione, fa parte di edificio sito in Tricase (Le) alla via Aldo Moro snc, angolo via Adriano, Corso Giulio Cesare e strada da denominarsi di proprietà comunale (p.lla 2609), costituito da n. 1 (uno) piano interrato adibito ad autorimessa e deposito, di altezza interna netta di 3,10 m, n. 1 (uno) piano terra destinato a locali commerciali di altezza interna netta di 3,00 m, e da n. 4 (quattro) piani in elevato adibiti ad appartamenti (a destinazione residenziale e uffici), di altezza interna netta di 2,70 m, con annesso balcone/veranda esterno.

Perimetralmente al fabbricato si sviluppa un porticato ad uso pubblico, in parte adibito a parcheggi, inoltre trasversalmente all'asse lungo del corpo dell'edificio, è posta una galleria pedonale ad uso pubblico, sulla quale si affacciano parte dei locali, e dalla quale si accede al corpo scale centrale con annesso ascensore idraulico che consentono di raggiungere in senso verticale tutti i piani, ed è altresì collegata direttamente alla strada da denominarsi di proprietà comunale (p.lla 2609).

Ai parcheggi interrati vi si accede dai lati corti del complesso edilizio tramite scivolo posto su via Adriano e scalinata posta su corso Giulio Cesare, che conducono ad un anello di distribuzione ai vari box auto con senso unico di marcia avente una carreggiata di 5,00 m.

La pavimentazione delle corsie di manovra al piano interrato e dello scivolo e scalinata di accesso allo stesso, sono in cemento battuto gruppato, mentre i locali destinati a box auto sono pavimentati con piastrelle di ceramica in monocottura e le pareti intonacate con intonaco civile a tre strati e tinteggiatura lavabile bianca.

L'altezza totale del fabbricato fuori terra è di 15,00 m., oltre la quale trovano posto solo i volumi tecnici del vano scala ed ascensore. Il piano di copertura è costituito da solaio piano con lastricato solare di pertinenza agli appartamenti del piano sottostante, compresa una antenna in traliccio metallico, per a sostegno dei dispositivi necessari per le trasmissioni radiofoniche delle locali stazioni radio "PETERPAN" e "RADIOVENERE", il cui studio è posto al quarto piano.

La struttura del fabbricato è completamente intelaiata con pilastri e travi in C.A. che sorreggono i solai di piano e copertura realizzati con travetti in cemento precompresso e pignatte in laterizio; le murature perimetrali con funzione anche di isolamento termo-acustico sono realizzate in blocchi di termo-laterizio tipo POROTON, mentre le pareti divisorie interne sono realizzate in fette di tufo da 10 cm.

Esternamente la struttura si presenta intonacata al civile con finitura lavabile di colore bianco e giallo paglierino, mentre le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica in monocottura del tipo grezzo per gli spazi esterni condominiali e del tipo lucido-smaltato per gli ambienti interni costituenti l'appartamento oggetto di valutazione, ivi inclusi i rivestimenti di cucina e servizi igienici fino ad un'altezza di 2,50m circa. Inoltre, per quest'ultimo, tutti gli ambienti interni sono intonacati al civile con finitura lavabile di colore bianco mentre alcune pareti costituenti i vani soggiorno e letto presentano pitturazioni decorative con effetto "stucco veneziano" di varie colorazioni, e sono dotati di apertura verso l'esterno costituita da infisso in alluminio e vetro-camera a taglio termico, di colore bianco all'esterno ed effetto legno all'interno, con annessa persiana esterna, con funzione ombreggiante, di colore bianco, mentre le porte interne di accesso ai singoli vani sono in legno tamburato di colore bianco.

Dal punto di vista impiantistico, l'edificio è collegato alla rete idrica e fognaria pubblica nonché alla rete di adduzione gas metano, rete elettrica ENEL e di telecomunicazione Telecom in fibra ottica; l'impianto idrico-fognante risulta essere centralizzato, e le relative spese suddivise fra i vari condomini in funzione dell'effettivo consumo idrico rilevabile attraverso opportuni contatori di sottrazione di cui sono dotati ciascun appartamento,

mentre gli impianti elettrico, termico e di climatizzazione, tutti in buono stato di conservazione e manutenzione, risultano essere del tipo autonomo e indipendente; questi ultimi due sono costituiti rispettivamente da elementi radianti in alluminio posti all'interno di ciascun ambiente, collegati a caldaie a gas murarie poste sui terrazzini e da n. 1 (uno) climatizzatore a splitter, con unità interna posta nel disimpegno e unità esterna con compressore posto nello spazio esterno dell'atrio condominiale di accesso. L'unità immobiliare risulta altresì dotata di impianto di trasmissione dati a fibra ottica e impianto antifurto satellitare con sistema di controllo remoto gestito da Verisure.

Dal vano soggiorno e dalla cucina si accede direttamente ad ampio balcone esterno, in parte coperto dal balcone del piano superiore, che si affaccia direttamente su strada comunale (via da denominarsi – p.lla 2609), dotato di parapetto di altezza circa 1,00 m con piccola ringhiera metallica superiore, e pavimentazione in ceramica di monocottura grezza per esterni.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Apertura ad ante battenti realizzati in alluminio e vetro camera realizzati in alluminio e vetro. Infissi in alluminio e vetro-camera a taglio termico di colore bianco all'esterno ed effetto legno all'interno

protezioni infissi esterni: persiane a doppia anta battente di colore bianco realizzate in alluminio

pareti esterne: costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in Intonaco civile con tinteggiatura sia interna che esterna

pavimentazione esterna: realizzata in Piastrelle di ceramica ruvida. Piastrelle di ceramica in monocottura ruvida, posta nell'atrio condominiale di accesso all'immobile e nei balconi esterni di pertinenza

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. piastrelle di ceramica lucida/smaltata

portone di ingresso: Apertura ad anta in alluminio realizzato in alluminio, gli accessori presenti sono: chiusura blindata

scale: centrale con rivestimento in lastre di marmo di travertino. Ringhiera laterale di protezione in ferro con corrimano

infissi interni: Apertura ad anta realizzata in legno tamburato di colore chiaro realizzati in legno tamburato

rivestimento interno: posto in Posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica smaltata realizzato in ceramica smaltata

Degli Impianti:

ascensore: idraulico conformità: conforme

antifurto: controllo remoto - Verisure; il combinatore telefonico è Applicazione da remoto conformità: conforme

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



citofonico: cavi in traccia conformità: conforme. Impianto citofonico centralizzato posto a piano terra

condizionamento: aria-aria con alimentazione a elettrica con diffusori in split interni conformità: conforme. Impianto autonomo

elettrico: con cavidotti in traccia, la tensione è di 220V conformità: conforme. Impianto elettrico condominiale con contatore autonomo

fognatura: Impianto centralizzato con tubazioni in PVC la rete di smaltimento è realizzata in rete comunale con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme. Impianto centralizzato con contatore di sottrazione per lettura dei consumi autonomi

idrico: Impianto centralizzato realizzato con tubazioni in PVC con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: conforme. Impianto centralizzato con contatore di sottrazione per lettura dei consumi autonomi

gas: con tubazioni incassate in rame con alimentazione a Gas metano da rete comunale conformità: conforme. Impianto autonomo

telefonico: con cavi in traccia; il centralino è assente conformità: conforme

telematico: con cavi in traccia a fibra ottica conformità: conforme. Rete dati a fibra ottica

termico: cavi in rame incassati con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme. Alimentazione a gas con caldaia murale autonomo

antenna collettiva: metallica conformità: conforme. Condominiale

Delle Strutture:

balconi: costruiti in piastrelle di ceramica grezza. Balcone con affaccio su via comunale da denominarsi (P.Ila 2609), parzialmente coperto dal piano superiore.

copertura: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera e lastricato solare in lastre di pietra calcarea H=25+5 costruita in cemento armato e laterizio

fondazioni: travi rovescie costruite in cemento armato

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera H=20+5. Intonaco civile e tinteggiatura bianca

scale interne: a rampe parallele realizzate in



buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ASTE
GIUDIZIARIE®

cemento armato ; il servoscala è ringhiera
metallica

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

ASTE
GIUDIZIARIE®

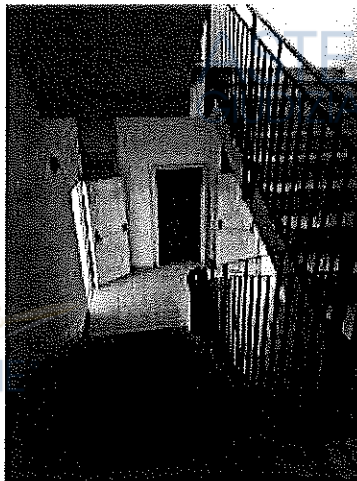
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



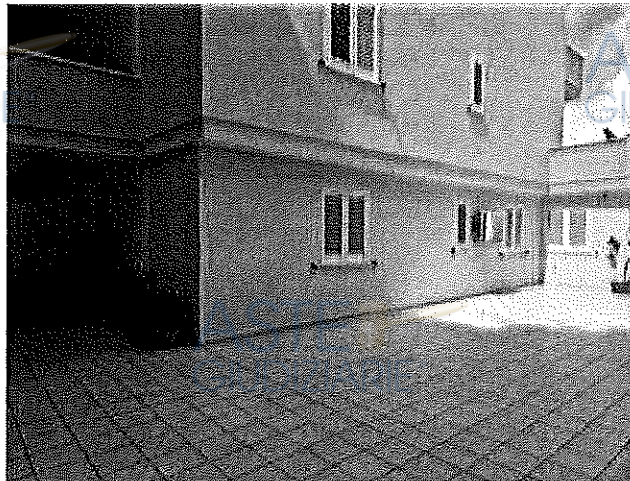
Vista rampa di accesso ad interrato, da Via Adriano



Vista scalinata di accesso ad interrato, da Corso G. Cesare



*Vista corpo scale e ascensore di
collegamento verticale*



Vista atrio condominiale di accesso all'unità immobiliare



Vista ingresso-soggiorno



Vista balcone esterno parzialmente coperto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CLASSE ENERGETICA:

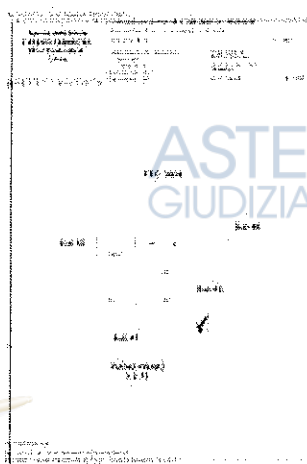
[37,23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 026 registrata in data 25/10/2016

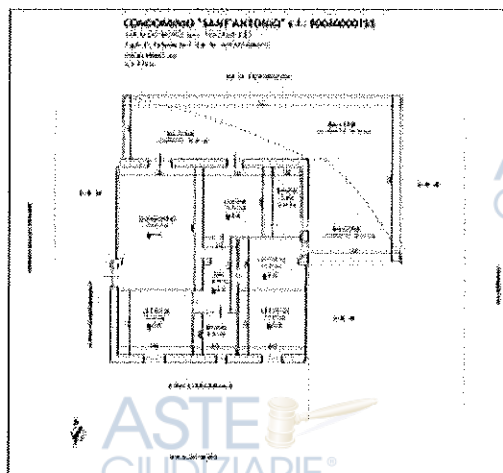
CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature esterne	130,00	x	100 %	=	130,00
Balcone aperto con affaccio su via comunale, parzialmente coperto	88,00	x	30 %	=	26,40
Totale:	218,00				156,40



Planimetria catastale appartamento P.P. - sub. 84



Planimetria di rilievo Appartamento P.P. - sub. 84



Vista cucina



Vista disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista letto (3)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:**

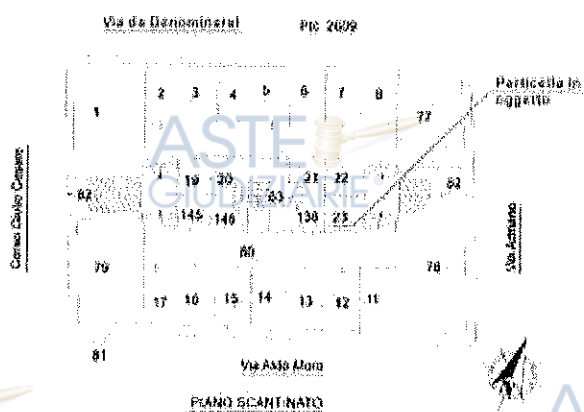
box singolo, composto da Singolo vano, identificato con il numero 23.

Identificazione catastale:

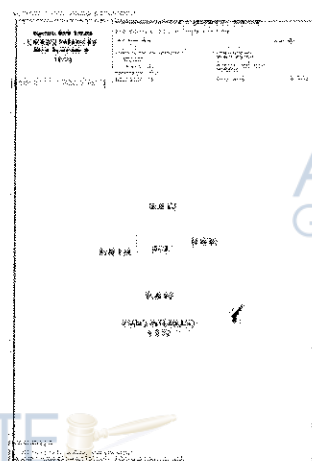
- foglio 41 particella 2611 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, snc, piano: S1 (Interrato), intestato a

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

deserizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto a piano interrato distinto al n. 23, di pertinenza dell'appartamento sub. 84 di proprietà della Sig.ra	30,00	x	60 %	=	18,00
Totale:	30,00				18,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria subalterni piano interrato S1



Planimetria catastale box auto sub.23

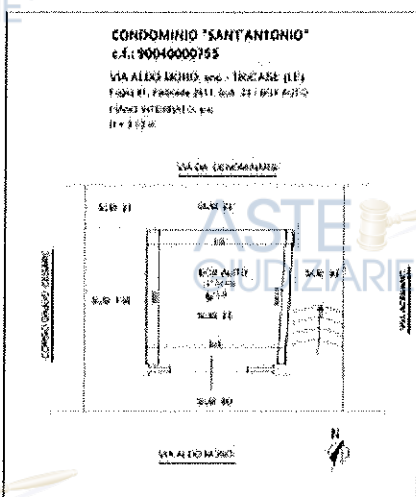
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: ROCCO MAURIZIO ZACHEO

Pagina 18 di 23

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



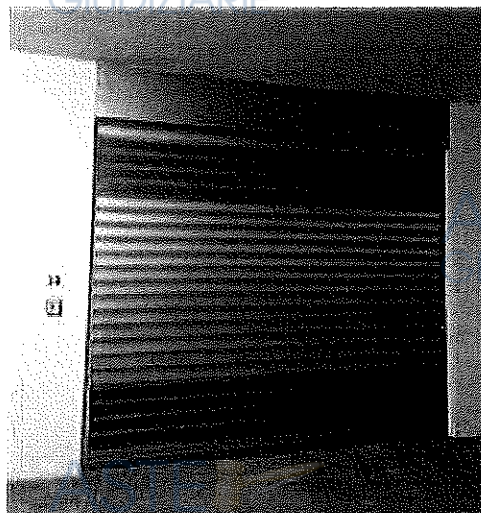
Planimetria rilevata box auto sub.23



Vista anello di distruzione ai vari box auto piano interrato



Vista rampa di accesso box auto piano interrato, da via Adriano



Vista ingresso box auto di pertinenza - sub. 23

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/10/2017

Fonte di informazione: Atto del 12/10/2017 Pubblico ufficiale PICCINNI ROBERTA Sede CASARANO (LE) Repertorio n. 281 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24673.1/2017 Reparto PI di LECCE in atti dal 13/10/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo di edificio sito in Tricase

(Le) Indirizzo: via Aldo Moro snc, angolo via Adriano e Corso Giulio Cesare



Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 150.000,00 pari a 862,07 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE:

Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare - O.M.I.) (21/08/2025)

Offerta: Molti immobili in vendita

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 530,00

Valore massimo: 620,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:



Lo scrivente ha adoperato il Metodo di Stima sintetico-comparativa con calcolo della Superficie Commerciale come indicato dal D.P.R. 138/98 con l'applicazione di appositi *Indici Mercantili* e utilizzo dei prezzi di mercato unitari (al mq di superficie commerciale) della zona di riferimento, riportati nella Banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;

Calcolo della Superficie Commerciale (D.P.R. 138/98 e Indici Mercantili):

- 100% della Superficie lorda (comprensiva delle murature interne ed esterne fino ad un massimo di 50cm e di metà di quelle in comune con altra proprietà fino ad massimo di 25cm) dei vani principali e accessori diretti (bagno, cucina, ingresso, deposito);
- 35% della superficie del balcone (parzialmente coperto) a piano primo, direttamente comunicante con i vani principali;
- 60% del box auto in autorimessa comune posta al piano interrato raggiungibile con ampio vano scala e/o ascensore, posto all'interno dell'edificio;



Calcolo del Valore Unitario normale V_n (Provvedimento del Direttore dell'Agenzia Entrate n. 2007/120811 del 27/07/07): dalla Banca dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), si ricavano i valori di mercato unitari (al mq di sup. commerciale) minimo (Val O.M.I. min) e massimo (Val O.M.I. max) del cespite oggetto di stima in condizioni normali (ordinarie) per la zona di riferimento, da cui si ricava quello più probabile del nostro immobile attraverso l'utilizzo dei coefficienti K_1 (coeff. di Taglio Superficiale), e K_2 (coeff. di Livello di piano) attraverso la relazione: $V_n = \text{Val O.M.I. min} + (\text{Val O.M.I. max} - \text{Val O.M.I. min}) \times K$, dove $K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$;

Nel caso di cui trattasi per la classe catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) e nella zona periferica del Comune di Tricase (Codice di zona D2), con riferimento al secondo semestre del 2024 e condizioni generali di conservazione di tipo "NORMALE" si sono ricavati, dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, i seguenti valori unitari dei prezzi di mercato degli immobili:

Val O.M.I. min = 530 €/mq - Val O.M.I. max = 620

€/mq Coefficienti K_1 e K_2 :

- di taglio Superficiale: $K_1 = 0,0$ (Superficie Commerciale di 174,40 mq per cui superiore a 150 mq);
- di Livello di Piano $K_2 = 0,4$ (Piano Primo)





Da cui si ricava: $K = (K1 + 3 * K2) / 4 = (0,0 + 3 * 0,4) / 4 = 0,30$, e quindi :

Valore Unitario normale (V_n) = $[Val\ O.M.I.\ min + (Val\ O.M.I.\ max - Val\ O.M.I.\ min) * K]$

$V_n = [530 + (620 - 530) * 0,30] = 557\ €/mq$ (Valore normale unitario dell'immobile in oggetto)

Al valore di mercato unitario normale normale (ordinario) così ottenuto, vanno poi applicati dei coefficienti correttivi che tengono conto delle effettive condizioni di conservazione del bene oggetto di stima, anche ai sensi del D.M. 9 Ottobre 1978 e dell'art.21 della L. n. 392/1978, che lo differenziano dalle condizioni ordinarie, e in particolare considerando i seguenti coefficienti di merito:

- Conservazione: Ottimo (+10%);
- Luminosità: Molto Luminoso (+10%);
- Esposizione/Vista: Esterna Panoramica (+10%);
- Anzianità: 25 anni circa, in ottimo stato (+10%);
- Riscaldamento: Autonomo (+5)

dal Valore Unitario normale (V_n) prima calcolato, si ottiene il prezzo di mercato più probabile (V):

$V = V_n \times 1,10 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,05 = 557\ €/mq \times 1,10 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,05 = 707,67\ €/mq$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	156,40	x	707,67	=	110.679,59
Valore superficie accessori:	18,00	x	707,67	=	12.738,06
					123.417,65

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 123.417,65
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 123.417,65

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo (Mono-parametrico in base al prezzo medio), con calcolo della Superficie Commerciale come indicato dal D.P.R. 138/98 con l'applicazione di appositi *Indici Mercantili* e utilizzo dei prezzi di mercato unitari (al mq di superficie commerciale) della zona di riferimento, riportati nella Banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, poi opportunamente adeguato tenendo conto dei principali coefficienti correttivi, tra cui in particolare la Posizione di piano (Piano primo), lo stato di conservazione (buono), la Luminosità (buona), la Vista Panoramica (buona), l'Anzianità di costruzione (25 anni) e la presenza di riscaldamento autonomo.

L'immobile in questione conserva contenuti architettonici ed edilizi facilmente reperibili nella zona, sia per caratteristiche architettoniche sia per elementi funzionali e di finitura e per tipologia direzionale. I parametri del locale mercato immobiliare e quelli espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riguardanti recenti vendite, hanno permesso di seguire un processo valutativo che individua con misurato equilibrio il più probabile valore unitario di mercato da applicare alla superficie

commerciale per la determinazione del Valore commerciale dell'immobile periziato.

Lo studio peritale ha evidenziato, un prezzo unitario pari a 707,67 €/mq, che tiene in considerazione altresì di tutti i parametri precedentemente indicati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Tricase, agenzie: Tricase, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Catasto (O.M.I.), ed inoltre: Tecnici locali e imprese di costruzioni

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 DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	156,40	18,00	123.417,65	123.417,65
				123.417,65 €	123.417,65 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il giudizio di comoda divisibilità della quota, presupposto dall'art. 720 del Codice Civile, si riferisce alla valutazione della possibilità di suddividere un bene (tipicamente un immobile) in porzioni autonome, ciascuna delle quali possa essere goduta individualmente dai partecipanti alla comunione senza pregiudizi significativi al valore o alla funzionalità del bene stesso e delle singole parti. La divisione deve consentire la creazione di porzioni staccate e autonome, pienamente utilizzabili e godibili da ciascun titolare, senza pesi o limitazioni eccessivi e garantire che le quote create rispettino, in linea di massima, la proporzione del valore spettante a ciascun condividente. La divisibilità deve garantire che le quote create rispettino, in linea di massima, la proporzione del valore spettante a ciascun condividente. Il frazionamento non deve comportare un notevole deprezzamento del bene, un considerevole aumento dei costi o difficoltà tecniche eccessivamente gravose, e deve essere consentito dalle normative urbanistiche vigenti, nonché da eventuali vincoli e dalla destinazione d'uso. Nel caso di cui trattasi, l'unità immobiliare oggetto di stima non è divisibile in due o più quote nel rispetto dei parametri sopra descritti.

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

€ 0,00

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

€ 123.417,65



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:	€. 18.512,65
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.250,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 55,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.600,00



data 06/09/2025



il tecnico incaricato
ROCCO MAURIZIO ZACHEO

