



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DE PASQUALE ITALO MIRKO

CUSTODE:

Avv. Antonio Cerfeda

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Sara Frisullo

CF:FRSSRA80H53E506S

con studio in LECCE (LE) VIA CALABRIA, 2

telefono: 0832453122

fax: 0832453122

email: studiosarafrisullo@gmail.com

PEC: sara.frisullo@geopec.it

tecnico incaricato: Geom. Sara Frisullo

Pagina 1 di 13

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a OTRANTO VIA ALFONSO D'ARAGONA 22, della superficie commerciale di 87,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una antica costruzione, ubicata a ridosso delle mura storiche della città di Otranto, all'interno del centro storico, con accesso da Via Alfonso d'Aragona n. 22. L'immobile è stato oggetto nel tempo di interventi autorizzati di manutenzione straordinaria, come da CEC del 12 giugno 1982. La proprietà si sviluppa al piano ammezzato, come indicato nel progetto.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite un vano scala comune. L'appartamento si compone di un piccolo ingresso servito da finestra affacciata sul vano scala comune, un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un vano letto, un corridoio con piccola finestra verso il pozzo luce, ed un bagno con altezza interna di circa 1,95 metri. Dal vano scala di accesso, mediante ulteriori gradini, si accede ad un terrazzino di proprietà, corrispondente al solaio soprastante il bagno.

Durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di un locale deposito ricavato nella roccia, situato nella torre adiacente al fabbricato, con accesso tramite una porticina di dimensioni ridotte posta all'interno del bagno. Questo locale, è ricompreso nella particella 154 del foglio 39 intestata al Comune di Otranto. Lo stesso è stato inserito nella planimetria catastale della p.lla 153 sub. 14 ed è indicato come "Rifugio", pur non risultando da altra documentazione ufficiale presente negli atti. Stando alle dichiarazioni dell'agenzia immobiliare e della proprietà, il deposito è da sempre esistito ed è considerato parte integrante dell'immobile.

Lo stato manutentivo dell'immobile è critico. Sono state riscontrate tracce di umidità, distacco degli intonaci e condizioni precarie del pavimento, che risulta lievemente scosceso. Le strutture portanti, in particolare i solai a volta, presentano crepe molto evidenti. È necessario un adeguamento igienico-sanitario, poiché l'altezza del locale bagno non rispetta le prescrizioni regolamentari. Gli impianti tecnologici elettrici, idrico e fognante risultano non conformi alle normative vigenti e si presentano in pessime condizioni. L'impianto idrico è inoltre collegato ad un unico contatore comune con altre proprietà, localizzato nel pozzo luce al piano terra di un immobile distinto, tramite allaccio AQP. L'impianto fognante è collegato alla rete cittadina ma manifesta gravi problemi funzionali.

Dalle informazioni fornite dall'agenzia immobiliare incaricata della vendita, in assenza della proprietà, emergono che in passato si sono verificati significativi danni causa da perdite idriche provenienti dalle tubazioni del bagno e della cucina, con conseguenti infiltrazioni che hanno compromesso pesantemente le strutture e le tubazioni dei locali sottostanti.

La proprietà non ha fornito documentazione relativa alle utenze, quali bollette e contratti di fornitura.

In considerazione delle condizioni generali dell'immobile, si ritiene necessario un intervento di ristrutturazione profonda, che comprenda il risanamento strutturale, la messa a norma di tutti gli impianti tecnologici e la riparazione dei danni da umidità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano AMMEZZATO, ha un'altezza interna di H=3.05/H=2.10/H=1.90. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 153 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA ALFONSO D'ARAGONA n. 22 OTRANTO, piano: 1, intestato [REDACTED]

tecnico incaricato: Geom. Sara Frisullo
Pagina 2 di 13

Coerenze: SSO con via A. D'Aragona, NNO vano scala comune, NNE con sub. 12, SSE con le Mura della Città

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 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:	€. 127.430,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.315,50
Data di conclusione della relazione:	08/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- ISCRIZIONE del 30/08/2023 - Registro Particolare 2878 Registro Generale 32446 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 520 del 19/07/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 29/03/2024 - Registro Particolare 10415 Registro Generale 12360 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1078 del 11/03/2024 [REDACTED]

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:

tecnico incaricato: Geom. Sara Frisullo
Pagina 3 di 13

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Piano Paesaggistico Territoriale Puglia - PPTR

PPTR 6.1.2 COMPONENTI IDROLOGICHE

- Territori costieri art. 45
- Fiumi e torrenti, acque pubbliche art. 46

PPTR 6.3.1 COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVI

- Immobili e aree di notevole interesse pubblico art. 79
- Città consolidata artt. 74-75-76-77-78

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ la quota di 1/1, in forza di PERMUTA (dal 08/06/2018), con atto stipulato il 08/06/2018 a firma di _____ ai nn. rep. 4582 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/3 - 1/3 - 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 13/10/2014 fino al 01/06/2017), registrato il 05/05/2015 _____ n. 329

_____ per la quota di 1/5, in forza di atto di divisione (dal 01/06/2017 fino al 15/05/2018), con atto stipulato il 01/06/2017 a firma di _____ ai nn. rep. 52985 di repertorio

_____ per la quota di 4/5, in forza di atto di divisione (dal 01/06/2017 fino al 15/05/2018), con atto stipulato il 01/06/2017 a firma di _____ ai nn. rep. 52985 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

tecnico incaricato: Geom. Sara Frisullo
Pagina 4 di 13

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. C.E.C. DEL 11.06.1982, intestata a [REDACTED], per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 14/05/1982

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N. 118 DEL 24.07.1987, l'immobile ricade in zona ZONA A - Residenziale storica. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART.* 41 - ZONA A - RESIDENZIALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICO - ARTISTICI (modificato)

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

Gli interventi urbanistici ed edilizi in tale zona sono finalizzati:

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

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

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

Nell'ambito del perimetro delle aree assoggettate al Piano Particolareggiato, sino alla definitiva approvazione del predetto strumento urbanistico, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, oggetto di concessione gratuita e sempre nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo.

Per gli interventi valgono anche la seguenti prescrizioni:

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

Sono ammessi:

- l'inserimento di altre scale, ascensori ed impianti tecnologici nel rispetto dei caratteri

tipologici, strutturali e formali dell'edificio, con il divieto di realizzare volumi tecnici emergenti dalle coperture esistenti;

- l'inserimento di servizi igienico-sanitari e di cucine, anche con ventilazione forzata;
- la possibilità di spostare ed integrare aperture unicamente sulle facciate interne, purché prive d'interesse architettonico e/o ambientale, ed a condizione di non comprometterne l'equilibrio formale. Tale possibilità deve venire presa in considerazione solo per motivate esigenze di carattere igienico e con l'uso di soluzioni e materiali analoghi agli originari.

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

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

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

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

Gli interventi edilizi diretti sono regolati dalle seguenti ulteriori norme:

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

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

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

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

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

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

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

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

Detto parere è pure prescritto per tutti gli strumenti urbanistici attuativi che comprendono l'intera

zona A o parte di essa.

ART.* 37 – NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI (modificato)

Le zone residenziali sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti o stagionali e relativi servizi quali: garage privati e pubblici, cantine, centrali termiche e tecnologiche, solo se al servizio di edifici esistenti, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle, scuderie, porcili, pollai o altri ricoveri per animali, nonché locali per attività ricreative (come discoteche, ecc.) che possano procurare disturbo alla quiete pubblica.

Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti attività:

- 1) residenza;
- 2) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- 3) attività direzionali e rappresentative;
- 4) associazioni culturali, religiose, politiche, ricreative e servizi;
- 5) agenzie di credito e assicurative;
- 6) commercio al dettaglio, con esclusione di depositi o magazzini o centri commerciali superiori alle necessità di quartiere;
- 7) artigianato di servizio, con esclusione di attività che comportino effluenti gassosi o nocivi e rumorosità superiore a 70 decibel;
- 8) ristoranti, bar, attività ricreative con esclusione di locali che siano fonte di rumori notturni;
- 9) pensioni, alberghi, residenze collettive.

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

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nelle misure e con le modalità previste dall'Art. 41 sexsies della Legge 1150/42 (fatte salve le opere di restauro).

Il Comune, prima del rilascio della Concessione Edilizia, dovrà richiedere la formalizzazione del vincolo della destinazione d'uso a parcheggio delle aree a tanto vincolate con atto di asservimento delle medesime all'edificio, di cui costituiscono pertinenza inscindibile ad esclusivo servizio delle singole unità immobiliari dell'edificio, per cui non potranno essere cedute ad alcun titolo ad estranei al condominio. La formalizzazione del vincolo dovrà avvenire mediante atto di asservimento delle aree all'edificio che dovrà essere regolarmente registrato nonché trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari.

Di norma è prescritto che, per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici (standard); tale quantità per le zone A e B è ridotta alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Le aree private scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere adeguatamente sistemate a verde e/o pavimentate in modo da favorire lo scolo delle acque.

I volumi tecnici, necessari per l'uscita delle scale interne sulle coperture piane, dovranno essere limitati alla semplice chiusura del vano scala e la loro copertura dovrà avere la pendenza della scala stessa.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

tecnico incaricato: Geom. Sara Frisullo
Pagina 7 di 13

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal progetto allegato all'autorizzazione della CEC DEL 12.06.1982 non risulta inerito il terrazzino, corrispondente al solaio del bagno, che ritroviamo sulla planimetria catastale (sub. 14). Inoltre è necessario un adeguamento igienico-sanitario, poiché l'altezza del locale bagno non rispetta le prescrizioni regolamentari.

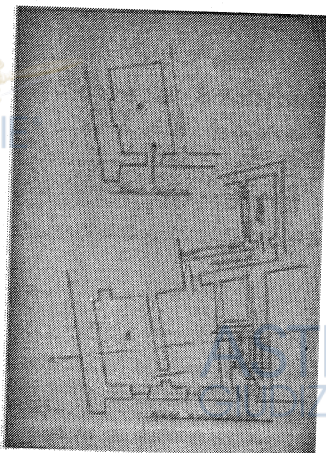
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

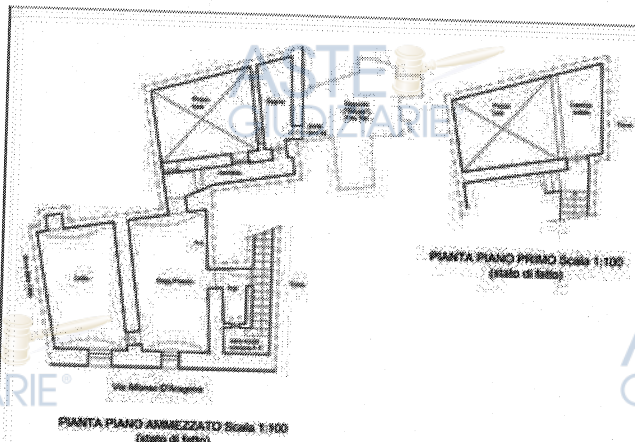
Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA: € 1.500,00
- SANZIONE: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



Planimetria AUTORIZZAZIONE CEC
12.06.1982 COMUNE



Planimetria STATO DI FATTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale è indicato un vano denominato "rifugio H=1,80 m" facente parte della particella 154, del foglio 39, del Comune di Otranto. Tale particella 154 risulta classificata come Ente Urbano al Catasto Terreni e, da visura storica, è intestata al Comune di Otranto. Si segnala inoltre che la planimetria è stata presentata con errori: l'ingresso dell'appartamento non si affaccia sul prospetto esterno, ma si apre sul vano scala comune interno, e la posizione del corridoio non corrisponde a quella reale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione DOCFA

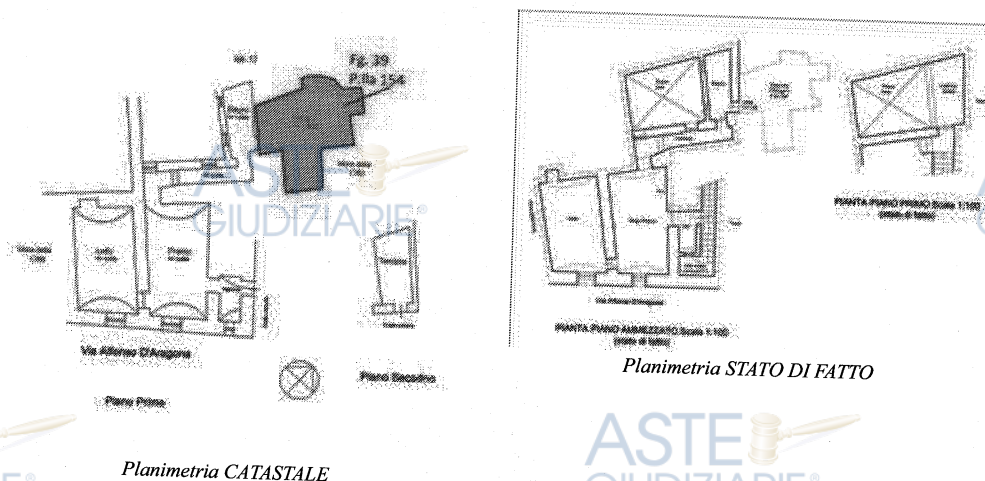
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: € 500,00
- TRIBUTI CATASTALI: € 70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

tecnico incaricato: Geom. Sara Frisullo
Pagina 8 di 13



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OTRANTO VIA ALFONSO D'ARAGONA 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OTRANTO VIA ALFONSO D'ARAGONA 22, della superficie commerciale di 87,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una antica costruzione, ubicata a ridosso delle mura storiche della città di Otranto, all'interno del centro storico, con accesso da Via Alfonso d'Aragona n. 22. L'immobile è stato oggetto nel tempo di interventi autorizzati di manutenzione straordinaria, come da CEC del 12 giugno 1982. La proprietà si sviluppa al piano ammezzato, come indicato nel progetto.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite un vano scala comune. L'appartamento si compone di un piccolo ingresso servito da finestra affacciata sul vano scala comune, un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un vano letto, un corridoio con piccola finestra verso il pozzo luce, ed un bagno con altezza interna di circa 1,95 metri. Dal vano scala di accesso, mediante ulteriori gradini, si accede ad un terrazzino di proprietà, corrispondente al solaio soprastante il bagno.

Durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di un locale deposito ricavato nella roccia, situato nella torre adiacente al fabbricato, con accesso tramite una porticina di dimensioni ridotte posta all'interno del bagno. Questo locale, è ricompreso nella particella 154 del foglio 39 intestata al Comune di Otranto. Lo stesso è stato inserito nella planimetria catastale della p.lla 153 sub. 14 ed è indicato come "Rifugio", pur non risultando da altra documentazione ufficiale presente negli atti. Stando alle dichiarazioni dell'agenzia immobiliare e della proprietà, il deposito è da sempre esistito ed è considerato parte integrante dell'immobile.

Lo stato manutentivo dell'immobile è critico. Sono state riscontrate tracce di umidità, distacco degli intonaci e condizioni precarie del pavimento, che risulta lievemente scoscisso. Le strutture portanti, in particolare i solai a volta, presentano crepe molto evidenti. È necessario un adeguamento igienico-sanitario, poiché l'altezza del locale bagno non rispetta le prescrizioni regolamentari. Gli

tecnico incaricato: Geom. Sara Frisullo

Pagina 9 di 13

impianti tecnologici elettrici, idrico e fognante risultano non conformi alle normative vigenti e si presentano in pessime condizioni. L'impianto idrico è inoltre collegato ad un unico contatore comune con altre proprietà, localizzato nel pozzo luce al piano terra di un immobile distinto, tramite allaccio AQP. L'impianto fognante è collegato alla rete cittadina ma manifesta gravi problemi funzionali.

Dalle informazioni fornite dall'agenzia immobiliare incaricata della vendita, in assenza della proprietà, emergono che in passato si sono verificati significativi danni causati da perdite idriche provenienti dalle tubazioni del bagno e della cucina, con conseguenti infiltrazioni che hanno compromesso pesantemente le strutture e le tubazioni dei locali sottostanti.

La proprietà non ha fornito documentazione relativa alle utenze, quali bollette e contratti di fornitura.

In considerazione delle condizioni generali dell'immobile, si ritiene necessario un intervento di ristrutturazione profonda, che comprenda il risanamento strutturale, la messa a norma di tutti gli impianti tecnologici e la riparazione dei danni da umidità.

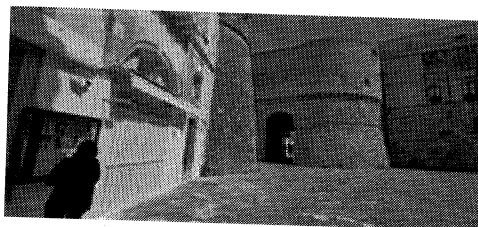
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano AMMEZZATO, ha un'altezza interna di $H=3.05/H=2.10/H=1.90$. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 153 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA ALFONSO D' ARAGONA n. 22 OTRANTO, piano: 1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: SSO con via A. D'Aragona, NNO vano scala comune, NNE con sub. 12, SSE con le Mura della Città

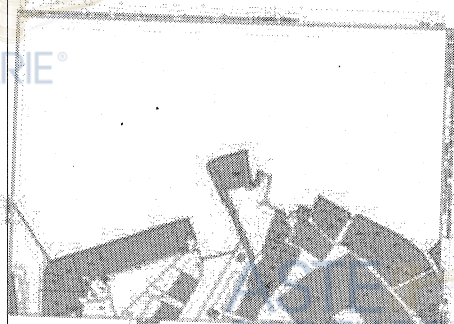
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



PROSPETTO VIA A. D'ARAGONA



PROSPETTO VIA A. D'ARAGONA



ESTRATTO DI MAPPA



GOOGLE MAPS

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MAGLIE, LECCE). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO ARAGONESE, CHIESA DEI MARTIRI, PORTO TURISTICO.

tecnico incaricato: Geom. Sara Frisullo
Pagina 10 di 13

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★★★★★
 molto scarso ★★★★★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★★★
 molto scarso ★★★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

pareti esterne: costruite in muratura in pietra leccese con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in assente

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in cemento granigliato. pavimento scosceso

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

gas: assente

idrico: sottotraccia conformità: non conforme

Delle Strutture:

solai: archi e/o volte in muratura. lesioni, crepe

CLASSE ENERGETICA:



[55.7100 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15/2018 registrata in data 31/05/2018

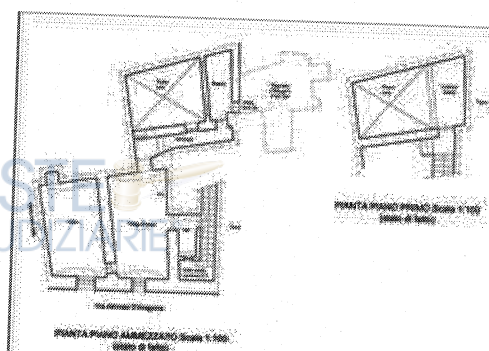
CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO	84,00	x	100 %	=	84,00
LASTRICO SOLARE	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	96,00				87,00

tecnico incaricato: Geom. Sara Frisullo
 Pagina 11 di 13



Planimetria STATO DI FATTO

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto del bene con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si accerta notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Tenuto conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendite di beni simili, dal grado di vetustà, delle caratteristiche costruttive, della qualità delle opere di finitura, dallo stato di conservazione e manutenzione, delle esposizioni e veduta dell'immobile, della banca dati delle quotazioni immobili OMI dell'Agenzia dell'Entrate di Lecce considerando, delle indagini condotte in loco presso tecnici ed esperti del settore e del periodo di riduzione delle vendite immobiliari, ritengo di determinare il valore di € 2.000,00/mq per l'abitazione sita in Otranto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,00 x 2.000,00 = 174.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Manutenzione straordinaria per opere strutturali	-43.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 130.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 130.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto del bene con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si accerta notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Tenuto conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendite di beni simili, dal grado di vetustà, delle caratteristiche costruttive, della qualità delle opere di finitura, dallo stato

tecnico incaricato: Geom. Sara Frisullo
Pagina 12 di 13

di conservazione e manutenzione, delle esposizioni e veduta dell'immobile, della banca dati delle quotazioni immobili OMI dell'Agenzia dell'Entrate di Lecce, dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed esperti del settore e del periodo di riduzione delle vendite immobiliari, ritengo di determinare il valore di € 2.000,00/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di OTRANTO, agenzie: OTRANTO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Osservatori del mercato, professionisti, tecnici ed imprese della zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,00	0,00	130.500,00	130.500,00
				130.500,00 €	130.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile

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

€ 3.070,00

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

€ 127.430,00

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:

€ 19.114,50

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:

€ 108.315,50

data 08/09/2025

il tecnico incaricato
Geom. Sara Frisullo

tecnico incaricato: Geom. Sara Frisullo
Pagina 13 di 13