# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 198/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

……..

DEBITORE:

……

GIUDICE:

Dott. Antonio Barbetta

CUSTODE:

Avv. Ilaria Marzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET


TECNICO INCARICATO:

**Dott. Ing. Mario Sarno**

CF:SRNMRA73S18E506X
con studio in LECCE (LE) VIA DON MINZONI N. 7
telefono: 08321511779
fax: 08321511779
email: mario.sarno@live.it
PEC: mario.sarno@ingpec.eu





Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

**appartamento** a SURBO via Bandinelli Bianchi 13-15, frazione Giorgilorio, della superficie commerciale di **103,23** mq. per la quota di:

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

Abitazione sita in Giorgilorio, frazione del Comune di Surbo (LE), alla via Bandinelli Bianchi n.15, posta a piano rialzato con scantinato pertinenziale, all'interno di un complesso edilizio residenziale del tipo "in linea" articolato in n.4 vani scala distinti, ciascuno con due unità per piano, per un totale di n.8 appartamenti per scala.
Dal civico 15 di via Bandinelli Bianchi si ha accesso, tramite area esterna condominiale (sub.68 b.c.n.c.) con posti auto scoperti e vano scala comune identificato come “scala D” (sub.67 b.c.n.c.) e provvisto di ascensore, all'unità immobiliare (sub.7) oggetto di perizia.
L'appartamento ha superficie utile di circa mq.59 e altezza interna di circa m.2,70, e si compone di ingresso-soggiorno, corridoio, n.3 vani letto, un bagno, oltre ad un balcone sul fronte ed una veranda sul retro, quest’ultima attualmente chiusa con infissi in alluminio, chiusura da rimuovere in quanto non autorizzata e non regolarizzabile.
Tramite un ulteriore vano scala posto nell’ingresso, l’abitazione (a piano rialzato) comunica internamente con il piano scantinato, autorizzato come ripostiglio-cantinola e, alla data del sopralluogo, adibito a tavernetta. Con superficie utile di circa mq.57 ed altezza interna di circa m.2,50, il piano scantinato consta di un ampio vano con cucina-soggiorno-pranzo, oltre ad un disimpegno e un bagno. Il differente uso del suddetto locale è una difformità non regolarizzabile, per la quale, come specificato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, si prevede il ripristino dell’utilizzo assentito a ripostiglio-cantinola.
Dal piano scantinato si accede inoltre a un cortile retrostante, in parte pavimentato e in parte a verde, così come ad una prima porzione di intercapedine, utilizzata come lavanderia, e quindi ad una ulteriore intercapedine posta in corrispondenza del balcone sul fronte.
Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, nel progetto assentito l’intercapedine non risulta accessibile e pertanto si prevede la chiusura di entrambi i varchi con tamponamento in muratura.
Dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l’abitazione presenta buone rifiniture interne ed è in un buono stato conservativo ad eccezione di alcune problematiche di muffe, verosimilmente dovute a formazione di condensa e ridotta ventilazione, e distacchi di intonaco, riscontrate sulla muratura di confine e all’intradosso del solaio del bagno a piano rialzato, e fenomeni di umidità di risalita con conseguente esfoliazione di tinteggiatura e distacco di intonaco, riscontrati nello scantinato.
Come riportato negli atti di compravendita aventi riguardanti l’unità immobiliare, si segnala infine che l’abitazione ha come accessorio un posto auto scoperto di proprietà …….. e ……, quota di 1/2 ciascuno, avente propria identificazione catastale (N.C.E.U. F.22 p.422 s.39, cat.C/6) ed ubicato nell’area esterna comune condominiale, oggetto anch’esso del presente Lotto 1 quale Corpo B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala D, ha un'altezza interna di m.2,70 (piano terra) - m.2,50 (piano scantinato).



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 422 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 306,78 Euro, indirizzo catastale: via Bandinelli Bianchi n.15, piano: T-S1, intestato a ……. nata a Lecce (LE) ……. C.F. ……, proprietà 1/2 e …… nato a LECCE (LE) il …… C.F. ……., proprietà 1/2, derivante da atto del 09/11/2020 Pubblico Ufficiale …….. Sede Lecce (LE) Repertorio ……. - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n…….. Reparto PI di Lecce in atti dal 16/11/2020.
  Coerenze: l'abitazione (sub.7) confina a sud-est con area esterna comune condominiale (F.22 p.422 s.68 b.c.n.c.), a nord-est con vano scala comune (F.22 p.422 s.68 b.c.n.c.) ed altra abitazione (F.22 p.422 s.8), a nord-ovest con terreno di altra proprietà (F.22 p.423), a sud-ovest con altra abitazione (F.22 p.422 s.6).
  Superficie Catastale Totale: 98 mq. Totale escluse aree scoperte: 98 mq. Variazione toponomastica del 09/03/2021 Pratica n. LE0038200 in atti dal 09/03/2021 Variazione toponomastica d'ufficio (n.17598.1/2021). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 30/06/2009 Pratica n. LE0274550 in atti dal 30/06/2009 variazione nel classamento (n.17578.1/2009). Costituzione del 17/05/1996 in atti dal 17/05/1996 (n.11835.1/1996), con cui venivano presentate l'attuale planimetria catastale ed elaborato planimetrico a firma del geom. …….. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su suolo edificatorio di complessive are 23,91 in Surbo, censito nel N.C.T. al Foglio 22 particella 422, area di enti urbani e promiscui dal 22/02/1996, variazione con Tipo mappale del 22/02/1996 in atti dal 01/04/1996 (n.1173.1/1996) e variazione geometrica del 22/02/1996 in atti dal 01/04/1996 (n. 1173.1/1996) con cui veniva soppressa la particella 507 (ex 38/b) di are 11,58 ed unita alla particella 422.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

B

**posto auto scoperto** a SURBO via Bandinelli Bianchi 13-15, frazione Giorgilorio, della superficie commerciale di **11,00** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (……)
- 1/2 di piena proprietà (…….)

Posto auto scoperto sito in Giorgilorio, frazione del Comune di Surbo (LE), facente parte di un più ampio fabbricato per civili abitazioni del tipo "in linea", con accesso carrabile dal civico 13 di via Bandinelli Bianchi e raggiungibile dall'area esterna comune condominiale (sub.68 b.c.n.c.) con cui confina a nord. L'unità è priva di delimitazioni fisiche ad eccezione del muro di confine del lotto posto lungo il lato sud a confine con altra proprietà (particella 162).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 422 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: via Bandinelli Bianchi n.13, piano: T, intestato …….. nata a Lecce (LE) il …….. C.F. ……, proprietà 1/2 e …….. nato …….. il ……. C.F. ……., proprietà 1/2, derivante da atto del 09/11/2020 Pubblico Ufficiale …….. Lecce (LE) Repertorio ……. - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n……. Reparto PI di Lecce in atti dal 16/11/2020.
  Coerenze: il posto auto scoperto (sub.39) confina a sud con altra proprietà (F.22 p.162), a nord con area esterna comune condominiale (F.22 p.422 s.68 b.c.n.c.), ad ovest e ad est con altre



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

unità (rispettivamente s.40 e s.38 al F.22 p.422).
Superficie Catastale Totale: 10 mq. Variazione toponomastica del 09/03/2021 Pratica n. ……..in atti dal 09/03/2021 Variazione toponomastica d'ufficio (n.17643.1/2021). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 30/06/2009 Pratica n. LE0274579 in atti dal 30/06/2009 variazione nel classamento (n.17606.1/2009). Costituzione del 17/05/1996 in atti dal 17/05/1996 (n.11835.1/1996), con cui venivano presentate l'attuale planimetria catastale ed elaborato planimetrico a firma del geom. ……... Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su suolo edificatorio di complessive are 23,91 in Surbo, censito nel N.C.T. al Foglio 22 particella 422, area di enti urbani e promiscui dal 22/02/1996, variazione con Tipo mappale del 22/02/1996 in atti dal 01/04/1996 (n.1173.1/1996) e variazione geometrica del 22/02/1996 in atti dal 01/04/1996 (n. 1173.1/1996) con cui veniva soppressa la particella 507 (ex 38/b) di are 11,58 ed unita alla particella 422.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **114,23 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 88.048,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 74.840,80** |
| Data di conclusione della relazione: | **07/09/2026** |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi e come riportato nei relativi verbali (All.3), le unità immobiliari del presente Lotto 1 risultano occupate dai debitori esecutati, …….. e ……..., assieme alla propria famiglia.
A tal proposito, come da comunicazione del 17/04/2026 prot. n.9167 del Settore Anagrafe del Comune di Surbo, e comunicazione del 02/09/2026 prot. n.157219 del Settore Anagrafe del Comune di Lecce, si allegano Certificato di stato di famiglia con rapporti di parentela, Certificato di residenza e Certificato anagrafico di stato civile riguardante i debitori esecutati (All.2).
Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce, come da allegata documentazione ricevuta in data 17/04/2025 prot.104355 n. (All.1), non risulta registrato alcun contratto di locazione o similari presso l'Ufficio Territoriale di Lecce sugli immobili oggetto di pignoramento.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

**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 unilaterale d'obbligo edilizio, stipulato il …….. a firma di ……. ai nn. 124676 di repertorio, registrato il …….. a Lecce ai nn. …… serie 2, trascritto il 29/09/1994 a Lecce ai nn. …….. rep. gen. e …….. rep. par., a favore di …….. (LE), contro ……..., sede in Lecce (LE), ……., derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata. La formalità è riferita solamente a terreni censiti nel N.C.T. Surbo al Foglio 22 particella 422 di are 11,58 e particella 38/b. Da quest'ultima, scaturita dal frazionamento del 04/08/1994 della particella 38, si è originata la particella 507 di are 12,33, anch'essa soppressa ed unita all'attuale particella 422, per complessive are 23,91.

costituzione di vincolo, stipulato il …… a firma di …….. ai nn. …… di repertorio, registrato il …….. a Lecce ai nn. ……. serie 2, trascritto il 29/09/1994 a Lecce ai nn. ……. gen. e ……. rep. par., a favore di …… (LE), contro …….. S.r.l., sede in Lecce (LE), ……., derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata.
La formalità è riferita solamente a terreni censiti nel N.C.T. Surbo al Foglio 22 particella 422 di are 11,58 e particella 38/b. Da quest'ultima, scaturita dal frazionamento del 04/08/1994 della particella 38, si è originata la particella 507 di are 12,33, anch'essa soppressa ed unita all'attuale particella 422, per complessive are 23,91.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuno.***

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/11/2020 a firma di …….. ai nn. …….. di repertorio, iscritta il 16/11/2020 a Lecce ai nn. 33209 rep. gen. e 3362 rep. par., a favore di ……..., sede ……., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro …… e ……..., per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 204.000,00.
Importo capitale: € 102.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Come riportato nella relazione notarile e nel certificato ipotecario speciale in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta ipoteca sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento site in Surbo (LE): abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 22, part.lla 422, sub.7 e posto auto scoperto censito nel N.C.E.U. al Foglio 22, part.lla 422, sub.39.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 30/06/2025 a firma di UNEP Corte di Appello Ufficio ai nn. …….. di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Lecce ai nn. ……. rep. gen. e ……. rep. par., a favore di ……, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro ……., per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a abitazione censita nel N.C.E.U. Surbo (LE) al Foglio 22, part.lla 422, sub.7.
Come riportato nella relazione notarile e nel certificato ipotecario speciale in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva trascritto pignoramento sulla seguente unità immobiliare sita in Surbo (LE): abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 22, part.lla 422, sub.7.

pignoramento, stipulata il 15/01/2026 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce ai nn. …… di repertorio, trascritta il 22/01/2026 a Lecce ai nn. …….rep. gen. e …….. rep. par., a favore di ……. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro ……. e ……., per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
Come riportato nella relazione notarile e nel certificato ipotecario speciale in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva trascritto pignoramento su entrambe le unità immobiliari oggetto della presente Relazione tecnica e del Lotto 1 in oggetto, ed in particolare sui seguenti beni siti in Surbo (LE) alla via Bandinelli Bianchi nn.13-15: abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 22, part.lla 422, sub.7; posto auto scoperto censito nel N.C.E.U. al Foglio 22, part.lla 422, sub.39.

*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: | **€. 787,33** |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | **€. 0,00** |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | **€. 6.867,39** |
| Millesimi condominiali: | **47,94** |

Ulteriori avvertenze:

come da comunicazione (All.1) del 27/11/2025 ricevuta dall'ing. ……., Amministratore del Condominio Le Palme di cui sono parte le unità immobiliari pignorate (abitazione, N.C.E.U. F.22 p.422 s.7, e posto auto scoperto N.C.E.U. F.22 p.422 s.39) e con riferimento ai suddetti beni oggetto di stima, risulta che:
"*- le spese condominiali ordinarie annue di gestione degli immobili sono quantificate a preventivo per l'anno 2025 in complessivi € 787,33;*
*- non vi sono spese straordinarie deliberate alla data della suddetta comunicazione;*
*- il totale delle spese scadute alla data del 27/11/2025 ammonta ad € 6.867,39, incluse quote per consumi AQP;*
*- i millesimi delle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pari a 47,94;*"
- non vi sono infine, come da suddetta comunicazione del 27/11/2025, contenziosi nei confronti di privati e/o enti pubblici.
A seguito di successiva richiesta riguardo l'eventuale esistenza di aggiuntive spese relative ai debitori, con riferimento ai beni oggetto di stima, effettuata dallo scrivente a mezzo PEO del 23/04/2026 all'Amministratore del Condominio Le Palme, da quest'ultimo non è pervenuta alcuna ulteriore comunicazione.



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

…… per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/2020), con atto stipulato il 09/11/2020 a firma di …….. ai nn. …….. di repertorio, registrato il 13/11/2020 a Lecce ai nn. ……., trascritto il …….. a Lecce ai nn. …….. rep. gen. e …….ep. par.
Il titolo è riferito solamente a abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 22 part.lla 422 sub.7 cat.A/3 e posto auto scoperto censito nel N.C.E.U. al Foglio 22 part.lla 422 sub.39 cat.C/6.

…… per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/2020), con atto stipulato il 09/11/2020 a firma di …… ai nn. ……. di repertorio, registrato il 13/11/2020 a Lecce, trascritto il …….. a Lecce ai nn. ……. rep. gen. e …….rep. par.
Il titolo è riferito solamente a abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 22 part.lla 422 sub.7 cat.A/3 e posto auto scoperto censito nel N.C.E.U. al Foglio 22 part.lla 422 sub.39 cat.C/6.
Come riportato nella relazione notarile, nel certificato ipotecario speciale in atti e nell'atto di compravendita per ……., trascritto a Lecce il …… (All.2), con tale atto per ……., ……., titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, vendeva a ……., che acquisivano la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, le unità immobiliari oggetto di pignoramento in Surbo (LE) censite nel N.C.E.U. al Foglio 22 part.lla 422 sub.7 cat.A/3 e sub.39 cat.C/6, così di seguito descritte: "appartamento della scala "D" identificato con il numero di interno II, composto di quattro vani ed accessori a piano terra, con scoperto di pertinenza riportato all'urbano e da un vano ed accessorio, posto al piano scantinato al quale si accede, tramite scaletta interna, solo dall'appartamento in oggetto"; "posto auto scoperto sito al piano terra, nella zona condominiale dell'edificio, della superficie di mq.11 catastali".

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

…….. nato a …… il …… C.F. ……, in regime di comunione dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/09/1996 fino al 28/02/2013), con atto stipulato il 09/09/1996 a firma di …… ai nn. …….. di repertorio, registrato il …….. a Lecce ai nn. ……, trascritto il …….. a Lecce ai …… censita nel N.C.E.U. al Foglio 22 part.lla 422 sub.7 cat.A/3 e posto auto scoperto censito nel N.C.E.U. al Foglio 22 part.lla 422 sub.39 cat.C/6.

……., in regime di comunione dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/09/1996 fino al 28/02/2013), con atto stipulato il ……, registrato il 13/09/1996 a Lecce ai nn. ……. ……, trascritto il …….. a Lecce ai nn……..
Il titolo è riferito solamente a abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 22 part.lla 422 sub.7 cat.A/3 e posto auto scoperto censito nel N.C.E.U. al Foglio 22 part.lla 422 sub.39 cat.C/6.
Come riportato nella relazione notarile e nel certificato ipotecario speciale in atti e nell'atto di compravendita per …… di raccolta del 09/09/1996, trascritto a Lecce il …….. (All.2), con tale atto ……., la ditta ……., vendeva tra gli altri a



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

…….. e ……, coniugati in regime di comunione dei beni, l'abitazione ed il posto auto scoperto oggetto di pignoramento in Surbo (LE), censiti nel N.C.E.U. al Foglio 22 part.lla 422 sub.7 e sub.39).

……, in regime di separazione dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2013 fino al 09/11/2020), con atto stipulato il ……., registrato il 01/03/2013 a Lecce ai ……., trascritto il …….. a Lecce ai nn. …… rep. gen. e …….. rep. par.
Il titolo è riferito solamente a abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 22 part.lla 422 sub.7 cat.A/3 e posto auto scoperto censito nel N.C.E.U. al Foglio 22 part.lla 422 sub.39 cat.C/6.
Come riportato nella relazione notarile e nel certificato ipotecario speciale in atti e nell'atto di compravendita per …….. di raccolta del 28/02/2013, trascritto a Lecce in data …….. (All.2), con tale atto per ……., …….. vendevano a ……., l'abitazione ed il posto auto scoperto oggetto di pignoramento in Surbo (LE), censiti nel N.C.E.U. al Foglio 22 part.lla 422 sub.7 e sub.39).

# 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. ……..**, intestata a ……, per lavori di costruzione di n.32 alloggi di civile abitazione in Giorgilorio alla via Geremia Re e via Bianchi Bandinelli, presentata il 22/04/1994 con il n. 3978 di protocollo, rilasciata il 07/10/1994 con il n. 117/94 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Con la suddetta Concessione Edilizia (pratica n.117), visto il parere della C.E. del 31/05/1994, venivano autorizzati i suddetti lavori di costruzione di n.32 alloggi di civile abitazione, progetto a firma dell'ing. ……... Al fine dell'ottenimento della suddetta Concessione, si segnalano inoltre atto di asservimento urbanistico ed atto unilaterale d'obbligo edilizio con scritture private autenticate nella firma dal ……. in data 15/09/1994, registrati a Lecce il …….. rispettivamente al n……., e trascritti presso la CC.RR.II. di Lecce il ……. ai nn……...

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.79 del 06/07/1972 e delibera Presidente Giunta Regionale n.1023 del 19/06/1973, l'immobile ricade in zona C1. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: Piano Particolareggiato "Zona C1" con destinazione a scopi residenziali e di espansione soggette alle seguenti prescrizioni: I.f.f. = 3,00 mc/mq; R.C. = 50 % dell'area; DC - Distanza confini = pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore in nessun caso a ml. 5,00; Df - Distacco fabbricati = ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; DS - Distacco strade = ml. 3,00; norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato vigente.



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

# 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n.117 del 07/10/1994, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e le planimetrie riportanti lo stato di fatto (All.1), sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riferimento all'abitazione (sub.7), dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (All.1), sono state riscontrate le seguenti difformità: - chiusura della veranda sul retro con infissi in alluminio; - realizzazione del cortile retrostante ad una quota inferiore rispetto a quanto riportato in planimetria, ovvero a quota scantinato anziché a quota piano rialzato; - differente utilizzo di vano a piano rialzato, adibito, alla data del sopralluogo, a vano letto anziché a cucina; - diverso utilizzo dell'intero piano scantinato, adibito, alla data del sopralluogo, a tavernetta con cucina e bagno anziché a ripostiglio-cantinola; - realizzazione di bagno nel piano scantinato; - apertura di varco verso l'intercapedine a piano scantinato; - maggiore superficie dell'intercapedine a piano scantinato; - realizzazione di un lucernario nel solaio del balcone sul fronte, in corrispondenza della maggiore superficie dell'intercapedine a piano scantinato.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo (come indicato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA), sarà necessaria la presentazione di pratica D.O.C.F.A. con relativo aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione (sub.7).
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

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

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riferimento all'abitazione (sub.7), in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n.117 del 07/10/1994, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e le planimetrie riportanti lo stato di fatto (All.1), sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) differente distribuzione planimetrica degli spazi interni dell'abitazione ad entrambi i piani con modifica di tramezzature interne; 2) diversa ubicazione della scala di collegamento tra i due piani dell'immobile, posizionata all'interno dell'abitazione e non, come previsto da progetto, all'esterno, sul retro, a ridosso della muratura di confine; 3) modifiche dei prospetti; 4) rimozione delle aiuole del balcone sul fronte, con l'estensione dell'area pavimentata esterna alla stessa quota; 5) chiusura della veranda posta sul retro con installazione di infissi in



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

alluminio; 6) cambio della destinazione d'uso dei vani a piano scantinato, utilizzato, alla data del sopralluogo, come tavernetta con cucina e bagno, anziché come ripostiglio-cantinola; 7) realizzazione del cortile sul retro a quota inferiore rispetto a quanto autorizzato, ovvero a quota scantinato anziché a quota piano rialzato; 8) apertura di varco verso l'intercapedine a piano scantinato; 9) maggiore superficie dell'intercapedine a piano scantinato; 10) realizzazione di un lucernario sul solaio del balcone sul fronte, in corrispondenza della maggiore superficie dell'intercapedine a piano scantinato. Le difformità sono regolarizzabili mediante: con riferimento a quanto riportato ai punti 1), 2), 3) e 4), trattasi di difformità regolarizzabili a fronte di istruzione di pratica di S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001, con sanzione minima pari ad € 1.032,00 (oneri soggetti ad eventuale conguaglio all'esito di istruttoria). Con riferimento a quanto riportato ai punti 5), 6), 8) e 9), trattasi di difformità non regolarizzabili, da rimuovere con il ripristino dello stato assentito e pertanto con la rimozione della vetrata in alluminio a chiusura del balcone retrostante, la rimozione della cucina e del bagno a piano scantinato ed il ripristino dell'uso a cantinola-ripostiglio dello stesso, la chiusura dei varchi di accesso alle intercapedini con tamponamenti in muratura. Con riferimento a quanto riportato al punto 7), trattasi di difformità regolarizzabile previo il ripristino dell'uso del piano scantinato come ripostiglio-cantinola, con la rimozione di quanto realizzato (cucina e bagno). Con riferimento a quanto riportato al punto 10), trattasi di difformità regolarizzabile con la suddetta pratica di S.C.I.A. in Sanatoria, sebbene sia prevista la chiusura dei varchi di accesso ad entrambe le intercapedini. L'importo per la realizzazione delle suddette opere di ripristino è stato conteggiato sulla base dell'Elenco Prezzi Regione Puglia Edizione Luglio 2026. Includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è pervenuti ad un importo complessivo di circa € 8.500,00. I costi per le spese tecniche possono invece essere stimati in circa € 2.500,00.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. in Sanatoria: €.1.032,00
- diritti di segreteria, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria: €.100,00
- costi stimati opere di rimozione e ripristino: €.8.500,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €.2.500,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SURBO VIA BANDINELLI BIANCHI 13-15, FRAZIONE GIORGILORIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SURBO via Bandinelli Bianchi 13-15, frazione Giorgilorio, della superficie commerciale di **103,23** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (……..)
- 1/2 di piena proprietà (……..)



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

Abitazione sita in Giorgilorio, frazione del Comune di Surbo (LE), alla via Bandinelli Bianchi n.15, posta a piano rialzato con scantinato pertinenziale, all'interno di un complesso edilizio residenziale del tipo "in linea" articolato in n.4 vani scala distinti, ciascuno con due unità per piano, per un totale di n.8 appartamenti per scala.
Dal civico 15 di via Bandinelli Bianchi si ha accesso, tramite area esterna condominiale (sub.68 b.c.n.c.) con posti auto scoperti e vano scala comune identificato come "scala D" (sub.67 b.c.n.c.) e provvisto di ascensore, all'unità immobiliare (sub.7) oggetto di perizia.
L'appartamento ha superficie utile di circa mq.59 e altezza interna di circa m.2,70, e si compone di ingresso-soggiorno, corridoio, n.3 vani letto, un bagno, oltre ad un balcone sul fronte ed una veranda sul retro, quest'ultima attualmente chiusa con infissi in alluminio, chiusura da rimuovere in quanto non autorizzata e non regolarizzabile.
Tramite un ulteriore vano scala posto nell'ingresso, l'abitazione (a piano rialzato) comunica internamente con il piano scantinato, autorizzato come ripostiglio-cantinola e, alla data del sopralluogo, adibito a tavernetta. Con superficie utile di circa mq.57 ed altezza interna di circa m.2,50, il piano scantinato consta di un ampio vano con cucina-soggiorno-pranzo, oltre ad un disimpegno e un bagno. Il differente uso del suddetto locale è una difformità non regolarizzabile, per la quale, come specificato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, si prevede il ripristino dell'utilizzo assentito a ripostiglio-cantinola.
Dal piano scantinato si accede inoltre a un cortile retrostante, in parte pavimentato e in parte a verde, così come ad una prima porzione di intercapedine, utilizzata come lavanderia, e quindi ad una ulteriore intercapedine posta in corrispondenza del balcone sul fronte.
Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, nel progetto assentito l'intercapedine non risulta accessibile e pertanto si prevede la chiusura di entrambi i varchi con tamponamento in muratura.
Dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'abitazione presenta buone rifiniture interne ed è in un buono stato conservativo ad eccezione di alcune problematiche di muffe, verosimilmente dovute a formazione di condensa e ridotta ventilazione, e distacchi di intonaco, riscontrate sulla muratura di confine e all'intradosso del solaio del bagno a piano rialzato, e fenomeni di umidità di risalita con conseguente esfoliazione di tinteggiatura e distacco di intonaco, riscontrati nello scantinato.
Come riportato negli atti di compravendita aventi riguardanti l'unità immobiliare, si segnala infine che l'abitazione ha come accessorio un posto auto scoperto di proprietà …… quota di 1/2 ciascuno, avente propria identificazione catastale (N.C.E.U. F.22 p.422 s.39, cat.C/6) ed ubicato nell'area esterna comune condominiale, oggetto anch'esso del presente Lotto 1 quale Corpo B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala D, ha un'altezza interna di m.2,70 (piano terra) - m.2,50 (piano scantinato).

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 422 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 306,78 Euro, indirizzo catastale: via Bandinelli Bianchi n.15, piano: T-S1, intestato a ……., proprietà 1/2 ……., proprietà 1/2, derivante da atto del 09/11/2020 Pubblico Ufficiale …… - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. …… Reparto PI di Lecce in atti dal 16/11/2020.
  Coerenze: l'abitazione (sub.7) confina a sud-est con area esterna comune condominiale (F.22 p.422 s.68 b.c.n.c.), a nord-est con vano scala comune (F.22 p.422 s.68 b.c.n.c.) ed altra abitazione (F.22 p.422 s.8), a nord-ovest con terreno di altra proprietà (F.22 p.423), a sud-ovest con altra abitazione (F.22 p.422 s.6).
  Superficie Catastale Totale: 98 mq. Totale escluse aree scoperte: 98 mq. Variazione toponomastica del 09/03/2021 Pratica n. LE0038200 in atti dal 09/03/2021 Variazione toponomastica d'ufficio (n.17598.1/2021). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 30/06/2009 Pratica n. LE0274550 in atti



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

dal 30/06/2009 variazione nel classamento (n.17578.1/2009). Costituzione del 17/05/1996 in atti dal 17/05/1996 (n.11835.1/1996), con cui venivano presentate l'attuale planimetria catastale ed elaborato planimetrico a firma del geom. …….. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su suolo edificatorio di complessive are 23,91 in Surbo, censito nel N.C.T. al Foglio 22 particella 422, area di enti urbani e promiscui dal 22/02/1996, variazione con Tipo mappale del 22/02/1996 in atti dal 01/04/1996 (n.1173.1/1996) e variazione geometrica del 22/02/1996 in atti dal 01/04/1996 (n. 1173.1/1996) con cui veniva soppressa la particella 507 (ex 38/b) di are 11,58 ed unita alla particella 422.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---|---|---|
| esposizione: | nella media |  |
| panoramicità: | al di sotto della media |  |
| livello di piano: | nella media |  |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare oggetto di vendita sita in Giorgilorio, frazione del Comune di Surbo (LE), alla via Bandinelli Bianchi n.15, facente parte di un più ampio fabbricato per civili abitazioni del tipo "in linea", su quattro piani fuori terra e un piano scantinato pertinenziale alle abitazioni a piano rialzato, articolato in n.4 corpi scala distinti (ciascuno con otto unità abitative, due per piano).
Trattasi di abitazione a piano rialzato con scantinato pertinenziale collegato internamente con ulteriore vano scala, identificata al sub.7, con accesso da un'area esterna condominiale (sub.68 b.c.n.c.) con posti auto scoperti e un vano scala comune identificato come "scala D" (sub.67 b.c.n.c.) e provvisto di ascensore.
L'unità immobiliare ha un orientamento sud-est - nord-ovest e confina a sud-est con area esterna comune condominiale (F.22 p.422 s.68 b.c.n.c.), a nord-est con vano scala comune (F.22 p.422 s.68 b.c.n.c.) ed altra abitazione (F.22 p.422 s.8), a nord-ovest con terreno di altra proprietà (F.22 p.423), a sud-ovest con altra abitazione (F.22 p.422 s.6).
Si compone internamente di ingresso-soggiorno di circa mq.16,20, corridoio di distribuzione di circa mq.2,70, tre vani letto rispettivamente di circa mq.14,80, circa mq.10,85 e circa mq.9,35, e un bagno di circa mq.4,95; il piano scantinato, collegato internamente tramite un vano scala posto nell'ingresso, sebbene autorizzato come ripostiglio-cantinola, risulta adibito a tavernetta e si compone di un ampio vano cucina-pranzo-soggiorno di circa mq.50, disimpegno di circa mq.3 e bagno di circa mq.4,50. Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, il differente utilizzo del piano scantinato costituisce difformità non regolarizzabile, e pertanto si prevede il ripristino dell'uso assentito a ripostiglio-cantinola, con rimozione di bagno e cucina, e la conseguente necessità di fornire all'abitazione (quota piano rialzato) la relativa dotazione.
Il piano rialzato si arricchisce esternamente di un balcone sul fronte e di una veranda sul retro, attualmente chiusa tramite infissi in alluminio, anch'essi da rimuovere in quanto non autorizzati e non regolarizzabili. Sempre sul retro, ma a quota piano scantinato, è presente un ampio cortile, realizzato tuttavia ad una quota inferiore rispetto a quanto autorizzato. Sempre a piano interrato, nel disimpegno un varco dà accesso all'intercapedine, comunicante a sua volta, tramite un ulteriore varco, con un'altra intercapedine ricavata al di sotto del balcone sul fronte. Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, trattasi di difformità non regolarizzabili, e pertanto si prevede la chiusura di entrambi i varchi mediante realizzazione di muratura.



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

Dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, l'abitazione ha un'altezza media interna di circa m.2,70 a piano rialzato e di circa m.2,50 a piano scantinato, solai piani e murature intonacate e tinteggiate; nel suo complesso presenta buone rifiniture interne, ed è in un buono stato conservativo ad eccezione di alcune problematiche di muffe, verosimilmente dovute a formazione di condensa e ridotta ventilazione, e distacchi di intonaco, riscontrate sulla muratura di confine e all'intradosso del solaio del bagno a piano rialzato, e fenomeni di umidità di risalita con conseguente esfoliazione di tinteggiatura e distacco di intonaco, riscontrati nello scantinato.
Come riportato negli atti di compravendita aventi riguardanti l'unità immobiliare, si segnala infine che l'abitazione ha come accessorio un posto auto scoperto di proprietà ……....., quota di 1/2 ciascuno, avente propria identificazione catastale (N.C.E.U. F.22 p.422 s.39, cat.C/6) ed ubicato nell'area esterna comune condominiale, oggetto anch'esso del presente Lotto 1 quale Corpo B.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* portoncino blindato ad anta a battente. nella media

*infissi esterni:* ad anta a battente (singola o due ante), realizzati in legno e vetrocamera. Si segnala che la finestra sul retro a piano scantinato è sprovvista di infisso. nella media

*protezioni infissi esterni:* serrande in plastica. nella media

*infissi interni:* ad anta a battente, realizzati in legno tamburato. nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.34 x 34. nella media

*rivestimento interno:* realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.25 x 20, fino ad altezza di circa m.2,30 (bagno piano rialzato). nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20 (bagno piano scantinato). nella media

*rivestimento interno:* realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20 (bagno piano rialzato). nella media

*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.36 x 36 (balcone fronte). nella media

*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.40 x 40 (area esterna retro). nella media

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| superficie abitazione piano rialzato | 69,00 | x | 100 % | = | 69,00 |
| veranda | 2,30 | x | 60 % | = | 1,38 |
| balcone | 20,00 | x | 25 % | = | 5,00 |



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| superficie piano scantinato | 66,00 | x | 35 % | = | 23,10 |
| area esterna retro (superficie di mq.25) | 25,00 | x | 15 % | = | 3,75 |
| area esterna retro (superficie eccedente mq.25) | 20,00 | x | 5 % | = | 1,00 |
| **Totale:** | **202,30** | | | | **103,23** |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al secondo semestre 2025. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: SURBO, Fascia/zona: Suburbana/GIORGILORIO, Codice di zona: E2, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 950 euro/mq. ad un massimo di 1.150 euro/mq. mentre per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 610 euro/mq. ad un massimo di 850 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 950 euro/mq. corrispondente al valore minimo della Tipologia Abitazioni civili. Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione, comprensivo delle aree pertinenziali opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale di mq.103,23), risulta pari a € 98.068,50, arrotondato a € 98.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **98.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.000,00**

BENI IN SURBO VIA BANDINELLI BIANCHI 13-15, FRAZIONE GIORGILORIO

## POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto scoperto** a SURBO via Bandinelli Bianchi 13-15, frazione Giorgilorio, della superficie commerciale di **11,00** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (…….)
- 1/2 di piena proprietà (…….)



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

Posto auto scoperto sito in Giorgilorio, frazione del Comune di Surbo (LE), facente parte di un più ampio fabbricato per civili abitazioni del tipo "in linea", con accesso carrabile dal civico 13 di via Bandinelli Bianchi e raggiungibile dall'area esterna comune condominiale (sub.68 b.c.n.c.) con cui confina a nord. L'unità è priva di delimitazioni fisiche ad eccezione del muro di confine del lotto posto lungo il lato sud a confine con altra proprietà (particella 162).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 422 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: via Bandinelli Bianchi n.13, piano: T, intestato a ……., proprietà 1/2 e ……. proprietà 1/2, derivante da atto del 09/11/2020 Pubblico Ufficiale …… - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n…….. Reparto PI di Lecce in atti dal 16/11/2020.
  Coerenze: il posto auto scoperto (sub.39) confina a sud con altra proprietà (F.22 p.162), a nord con area esterna comune condominiale (F.22 p.422 s.68 b.c.n.c.), ad ovest e ad est con altre unità (rispettivamente s.40 e s.38 al F.22 p.422).
  Superficie Catastale Totale: 10 mq. Variazione toponomastica del 09/03/2021 Pratica n. ……. in atti dal 09/03/2021 Variazione toponomastica d'ufficio (n.17643.1/2021). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 30/06/2009 Pratica n. ……. in atti dal 30/06/2009 variazione nel classamento (n.17606.1/2009). Costituzione del 17/05/1996 in atti dal 17/05/1996 (n.11835.1/1996), con cui venivano presentate l'attuale planimetria catastale ed elaborato planimetrico a firma del geom. …….. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su suolo edificatorio di complessive are 23,91 in Surbo, censito nel N.C.T. al Foglio 22 particella 422, area di enti urbani e promiscui dal 22/02/1996, variazione con Tipo mappale del 22/02/1996 in atti dal 01/04/1996 (n.1173.1/1996) e variazione geometrica del 22/02/1996 in atti dal 01/04/1996 (n. 1173.1/1996) con cui veniva soppressa la particella 507 (ex 38/b) di are 11,58 ed unita alla particella 422.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | nella media |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | nella media |
| luminosità: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto sito in Giorgilorio, frazione del Comune di Surbo (LE), facente parte di un più ampio fabbricato per civili abitazioni del tipo "in linea", su quattro piani fuori terra e un piano scantinato pertinenziale alle abitazioni a piano rialzato, articolato in n.4 corpi scala distinti (ciascuno



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

con otto unità abitative, due per piano).
L'unità ha accesso carrabile dal civico 13 di via Bandinelli Bianchi ed è raggiungibile dall'area esterna comune condominiale (sub.68 b.c.n.c.).
Confina a sud con altra proprietà (particella 162), a nord con area esterna comune condominiale (F.22 p.422 s.68 b.c.n.c.), ad ovest e ad est con altre unità (rispettivamente s.40 e s.38 al F.22 p.422).
Si segnala infine che il posto auto è privo di delimitazioni fisiche ad eccezione del muro di confine del lotto (particella 422) posto lungo il lato sud.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* ad anta scorrevole in ferro, con apertura meccanizzata (ingresso carrabile civico 13). nella media

*cancello:* ad anta a battente in ferro (ingresso pedonale civico 15). nella media

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| superficie posto auto scoperto (consistenza catastale) | 11,00 | x | 100 % | = | 11,00 |
| **Totale:** | **11,00** | | | | **11,00** |

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al secondo semestre 2025. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: SURBO, Fascia/zona: Suburbana/GIORGILORIO, Codice di zona: E2, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Posti auto coperti va da un minimo di 280 euro/mq. ad un massimo di 380 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle caratteristiche (assenza di copertura) e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 250 euro/mq. corrispondente a un valore di poco inferiore a quello minimo della suddetta Tipologia. Pertanto il valore di mercato a corpo del posto auto scoperto (superficie commerciale di mq.11,00), risulta pari a € 2.750,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.750,00**



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

# 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Surbo (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | appartamento | 103,23 | 0,00 | 98.000,00 | 98.000,00 |
| B | posto auto scoperto | 11,00 | 0,00 | 2.750,00 | 2.750,00 |
| | | | | **100.750,00 €** | **100.750,00 €** |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.702,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.048,00**

**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: **€. 13.207,20**

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 **€. 74.840,80**



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 07/09/2026

il tecnico incaricato
Dott. Ing. Mario Sarno



Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f4a030207c6c2ffc3a5bcb344ce232b