



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

177/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Italo Mirko De Pasquale

CUSTODE:

Dott. Giancarlo Schiavone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Raho

CF:RHASFN82P02E506R

con studio in CAVALLINO (LE) Via L. Galvani 2

telefono: 0832289595

email: s_rah@libero.it



tecnico incaricato: Stefano Raho

Pagina 1 di 20

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2025

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

A ufficio a MAGLIE VIA Umberto I snc, della superficie commerciale di **98,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (_____.)

Unità immobiliare posta a piano terra ed interrato, con accesso da via Umberto I, facente parte di un complesso immobiliare di due piani fuori terra ed un piano interrato. L'unità immobiliare è attualmente identificata catastalmente come unità in corso di costruzione "F/3" ma urbanisticamente ha destinazione ufficio. Risulta composto da ampio vano al piano terra, scala interna di collegamento con il piano interrato e servizi igienici. Vi è anche un accesso al piccolo scoperto retrostante. Il piano interrato è composto da ampio vano, ripostiglio sottorampa e piccolo servizio igienico.

Il piano terra si presenta all'apparenza come box auto con accesso da basculante motorizzata, tuttavia la destinazione che si evince dalla documentazione urbanistica è quella di ufficio. La porzione immobiliare si presenta non ancora completa a meno di qualche finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1440 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Umberto I - snc, piano: T-S1, intestato a _____

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.530,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.650,50
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____, con sede in _____ con contratto di affitto tipo nove anni, stipulato il 12/10/2021, con scadenza il 11/10/2030 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con

l'importo dichiarato di € 10.000,00.

Immobile pervenuto alla _____ per atto di compravendita del 24/01/1995 con raccolta n. 19541 e repertorio n. 47695 del Notaio Antonio Baldassarre.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 01/02/2010 a firma di Notaio De Donno Giovanni ai nn. 22810/7717 di repertorio, iscritta il 02/02/2010 ai nn. 3823/751, a favore di _____

_____ con sede in _____
_____ con sede in _____, derivante

da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio ~~De Donno Giovanni~~

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 10.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 16 Particella 1440 Subalterno 4, Foglio 16 Particella 1440 Subalterno 9, siti nel comune di Maglie (LE)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/06/2025 a firma di Uff. Giud. Corte D'appello Di Lecce ai nn. 3686 di repertorio, trascritta il 10/07/2025 a Lecce ai nn. 25302/20834, a favore di _____

_____ con sede in _____, contro _____
_____ con sede in _____ derivante da Verbale Di

Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 16 Particella 1440 Subalterno 4, Foglio 16 Particella 1440 Subalterno 9, siti nel comune di Maglie (LE).

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente, l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è identificata al N.C.E.U. del Comune di Maglie al foglio 16 particella 1440 sub. 4 di proprietà della ditta _____, ma attualmente occupata dalla _____ con sede in _____ con regolare contratto di affitto.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ (sede in _____) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/01/1995 a firma di Notaio ~~Salasani~~ con sede in Alessano (LE) ai nn. 47695 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a foglio 16, particella 1440 sub 4 e sub 9

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione N. 163/99, intestata a _____ legale rappresentante della _____, per lavori di Variante in corso d'opera alla costruzione di un immobile alle vie Piave e Umberto I, presentata il 16/11/1999 con il n. 19409 di protocollo, rilasciata il 06/03/2000 con il n. 163/99 di protocollo

Concessione di Costruzione N. 167/95, intestata a _____, per lavori di Costruzione casa d'abitazione e ufficio, previa demolizione dell'esistente, alla via Piave e Umberto I, presentata il 05/07/1995 con il n. 11720 di protocollo, rilasciata il 13/03/1996 con il n. 167/95 di protocollo

Variante alla Concessione di Costruzione N. 1/97, intestata a _____, per lavori di Variante in corso d'opera alla costruzione di casa di abitazione e uffici alle via Piave e Umberto I, presentata il 03/02/1997 con il n. 2507 di protocollo, rilasciata il 17/02/1997 con il n. 1/97 di protocollo

Variante alla Concessione di Costruzione N. 90/97, intestata a _____, per lavori di Variante in corso d'opera alla costruzione di casa di abitazione e ufficio alle via Piave e Umberto I, presentata il 14/07/1997 con il n. 14147 di protocollo, rilasciata il 08/08/1997 con il n. 90/97 di protocollo

DIA N. 7051, per lavori di variante alle tramezzature interne di fabbricato in corso d'opera, presentata il 22/04/1999 con il n. 7051 di protocollo

Autorizzazione di Abitabilità N. 167/95 - 1/97 - 90/97 - 163/99 - 7051, intestata a _____ io in qualità di amm.re _____, presentata il 08/03/2000 con il n. 4998 di protocollo, rilasciata il 14/03/2000 con il n. - di protocollo

Autorizzazione di Abitabilità N. 167/95 - 1/97 - 90/97 - 7051, intestata a _____ in qualità di _____, presentata il 09/11/1999 con il n. 18844 di protocollo, rilasciata il 15/11/1999 con il n. - di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terra: diverso posizionamento della rampa di scale, lievi modifiche interne. Piano interrato: ampliamento di superficie utilizzando la porzione sottostante la rampa carrabile con realizzazione di piccolo servizio igienico, realizzazione di ripostiglio sottoscala e apertura di piccolo finestrino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia, accertamento di conformità secondo l'art. 36 o 36 bis del DPR 380/01, per interventi eseguiti in assenza o in difformità al titolo edilizio. L'art. 36 richiede la doppia conformità (conformità sia alla normativa vigente al momento della realizzazione dell'abuso che a quella attuale). L'art. 36-bis, introdotto dal decreto "Salva Casa", semplifica la sanatoria per gli abusi minori (parziali difformità) e le variazioni essenziali, richiedendo invece una "doppia conformità asimmetrica" (conformità alla norma edilizia vigente al momento della realizzazione e alla norma urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda).

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche + presentazione pratica edilizia + oneri sanzionatori: € 5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata la seguente difformità: L'unità catastale si presenta come **fabbricato in corso di costruzione "F/3"**, ma, al momento del sopralluogo, l'unità risultava ultimata e utilizzata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale dell'unità immobiliare.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per la redazione della pratica catastale: : € 800,00
- oneri di regolarizzazione catastale: € 70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MAGLIE VIA UMBERTO I SNC

UFFICIO**DI CUI AL PUNTO A**

ufficio a **MAGLIE VIA Umberto I snc**, della superficie commerciale di **98,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (_____)

Unità immobiliare posta a piano terra ed interrato, con accesso da via Umberto I, facente parte di un complesso immobiliare di due piani fuori terra ed un piano interrato. L'unità immobiliare è attualmente identificata catastalmente come unità in corso di costruzione "F/3" ma urbanisticamente ha destinazione ufficio. Risulta composto da ampio vano al piano terra, scala interna di collegamento con il piano interrato e servizi igienici. Vi è anche un accesso al piccolo scoperto retrostante. Il piano interrato è composto da ampio vano, ripostiglio sottorampa e piccolo servizio igienico.

Il piano terra si presenta all'apparenza come box auto con accesso da basculante motorizzata, tuttavia la destinazione che si evince dalla documentazione urbanistica è quella di ufficio. La porzione immobiliare si presenta non ancora completa a meno di qualche finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1440 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Umberto I - snc, piano: T-S1, intestato a _____

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Scorrano, Comune di Cutrofiano, Comune di Cursi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 75 km.	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 500 m.	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 1000 m.	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La zona dell'unità immobiliare con destinazione ufficio oggetto di valutazione, si trova in una posizione semicentrale, facilmente raggiungibile sia dal centro del paese che dalle principali vie di comunicazione. La zona offre buone possibilità di parcheggio e vicinanza ai servizi pubblici. La zona si presenta tranquilla, ma comunque dinamica, con la presenza di altre attività commerciali, banche, uffici pubblici e privati, scuole, negozi di vario tipo e qualche ristorante o caffè, che permettono ai lavoratori di usufruire di tutti i servizi necessari durante la giornata.

L'ufficio fa parte di un edificio di recente costruzione, con spazi luminosi e ampie finestre che offrono una buona visibilità e una piacevole illuminazione naturale. Sebbene la posizione non sia del tutto centrale, la vicinanza a importanti arterie stradali consente di raggiungere facilmente altre zone del paese o anche le principali vie di accesso verso i comuni limitrofi.



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
ufficio	65,00	x	100 %	=	65,00
scoperto	9,00	x	10 %	=	0,90
deposito interrato	65,00	x	50 %	=	32,50

Totale:	139,00	98,40
----------------	---------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: 24/09/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/123363775/>

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: via Alcide De Gasperi

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 240.000,00 pari a 1.170,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 235.200,00 pari a 1.147,32 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/123736253/>

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: via Otranto

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 957,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 66.640,00 pari a 938,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: 26/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/112141539/>

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: via Regina Margherita

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 144.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 141.120,00 pari a 882,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

ForMaps.it

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 930,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,40 x 1.000,00 = 98.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 98.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 98.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Operazione estimativa assolutamente indispensabile è la determinazione di una nota quantità di denaro che, sotto certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto. Al mutare delle condizioni economiche generali nonché delle specifiche esigenze dei soggetti interessati, la quantità di denaro considerata equivalente al bene stesso può, infatti, risultare anche sensibilmente diversa; è possibile pertanto concludere che l'operazione intesa ad esprimere il valore di un bene economico è, in sostanza, una traduzione in termini monetari dell'unità attribuita appunto in quel particolare momento ed alla luce di tali specifiche condizioni, al bene economico in oggetto di stima. Una volta definito l'aspetto economico del bene in questione, sarà possibile procedere alla determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi di mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima. La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta comunque legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possono rappresentare gli elementi di confronto e quelle di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato. Si intende sottolineare cioè, che al fine di una corretta valutazione è indispensabile che gli immobili da scegliere come riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile fa parte. Si osserva che per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima a confronto (procedimento sintetico/comparativo), avendo a disposizione informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare; si è, infatti, condotta un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni rilevanti, sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento, facendo in particolare affidamento su fonti dirette o primarie quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari. Si è, inoltre, successivamente applicato le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. si è operato una stima prudenziale della commerciabilità futura, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili appropriati usi alternativi alla proprietà stessa, non prendendo, peraltro, in considerazione, elementi speculativi, ma, al contrario, introducendo nella stima il concetto di attenuazione delle tendenze del mercato, dei canoni e dei tassi di capitalizzazione. Nella zona di ubicazione del presente immobile, ossia in zona semicentrale del Comune di Maglie, sono stati riscontrati valori OMI di uffici, pari ad 670/930 €/mq e valori di mercato di uffici pari a € 900/1.150. Il Valore di Mercato stimato nella presente relazione è stato inoltre determinato tenendo in

considerazione numero di elementi e fattori influenti, quali il buono stato di manutenzione dell'immobile, la vicinanza al centro del Comune e servizi disponibili in zona. Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per uffici con caratteristiche similari, il sottoscritto ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie dell'immobile in esame un valore pari ad €/mq 1000.

Si precisa che tale valore tiene conto dello stato attuale in cui si trova l'immobile, ovvero che, pur non essendo difforme a livello planimetrico, non ha le caratteristiche di ufficio per via della presenza di basculante di accesso. Laddove fossero effettuati tali adeguamenti, mediante la sostituzione dell'infisso di accesso con infisso adeguato, il valore unitario dell'unità immobiliare, e quindi il valore complessivo, sarebbe di poco maggiore del valore attualmente attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie, agenzie: Maglie, Lecce, osservatori del mercato immobiliare Maglie, ed inoltre: professionisti del luogo e siti internet di agenzie immobiliari

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	ufficio	98,40	0,00	98.400,00	98.400,00
				98.400,00 €	98.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.870,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.530,00**

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: **€. 13.879,50**

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: **€. 78.650,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2025

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A stenditoio coperto a MAGLIE VIA Piave 9, della superficie commerciale di **53,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà _____

Unità immobiliare posta a piano secondo, con accesso da vano scala di pertinenza comune. L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare con accesso da via Piave n. 9 composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato. In fase di sopralluogo, la porzione immobiliare, era costituita da un appartamento, identificata catastalmente come unità in corso di costruzione "F/3" ed urbanisticamente ha destinazione di stenditoio coperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1440 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Piave n. 9, piano: 2, intestato a _____

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.210,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.428,50
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Immobile pervenuto alla _____ per atto di compravendita del 24/01/1995 con raccolta n. 19541 e repertorio n. 47695 del Notaio Antonio Baldassarre.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 01/02/2010 a firma di Notaio De Donno Giovanni ai nn. 22810/7717 di repertorio, iscritta il 02/02/2010 ai nn. 3823/751, a favore di ~~_____~~ con sede in ~~_____~~, contro ~~_____~~ con sede in ~~_____~~, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio De Donno Giovanni.

Importo ipoteca: _____

Importo capitale: _____

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 16 Particella 1440 Subalterno 4, Foglio 16 Particella 1440 Subalterno 9, siti nel comune di Maglie (LE)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 23/06/2025 a firma di Uff. Giud. Corte D'appello Di Lecce ai nn. 3686 di repertorio, trascritta il 10/07/2025 a Lecce ai nn. 25302/20834, a favore di ~~_____~~ con sede in ~~_____~~ C.F. ~~_____~~, contro ~~_____~~ & C. S.n.c. con sede in ~~_____~~ (LE) C.F. ~~_____~~, derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 16 Particella 1440 Subalterno 4, Foglio 16 Particella 1440 Subalterno 9, siti nel comune di Maglie (LE).

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ sede in _____ (LE) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/01/1995 a firma di Notaio Baldassarre con sede in Alessano (LE) ai nn. 47695 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a foglio 16, particella 1440 sub 4 e sub 9

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si comunica che per tale unità immobiliare è stata emessa, dal Comune di Maglie, l'Ordinanza n. 21 del 06/02/2018 per la "rimozione strutture realizzate senza titolo abilitativo, accertate presso l'immobile sito alla via Piave".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione N. 163/99, intestata a _____ legale rappresentante della _____, per lavori di Variante in corso d'opera alla costruzione di un immobile alle vie Piave e Umberto I, presentata il 16/11/1999 con il n. 19409 di protocollo, rilasciata il 06/03/2000 con il n. 163/99 di protocollo

Concessione di Costruzione N. 167/95, intestata a _____, per lavori di Costruzione casa d'abitazione e ufficio, previa demolizione dell'esistente, alla via Piave e Umberto I, presentata il 05/07/1995 con il n. 11720 di protocollo, rilasciata il 13/03/1996 con il n. 167/95 di protocollo

Variante alla Concessione di Costruzione N. 1/97, intestata a _____, per lavori di Variante in corso d'opera alla costruzione di casa di abitazione e uffici alle via Piave e Umberto I, presentata il 03/02/1997 con il n. 2507 di protocollo, rilasciata il 17/02/1997 con il n. 1/97 di protocollo

Variante alla Concessione di Costruzione N. 90/97, intestata a _____, per lavori di Variante in corso d'opera alla costruzione di casa di abitazione e ufficio alle via Piave e Umberto I, presentata il 14/07/1997 con il n. 14147 di protocollo, rilasciata il 08/08/1997 con il n. 90/97 di protocollo

DIA N. 7051, per lavori di variante alle tramezzature interne di fabbricato in corso d'opera, presentata il 22/04/1999 con il n. 7051 di protocollo

Autorizzazione di Abitabilità N. 167/95 - 1/97 - 90/97 - 163/99 - 7051, intestata a _____ in qualità di amm.re _____, presentata il 08/03/2000 con il n. 4998 di protocollo, rilasciata il 14/03/2000 con il n. - di protocollo

Autorizzazione di Abitabilità N. 167/95 - 1/97 - 90/97 - 7051, intestata a _____ in qualità di amm.re _____ presentata il 09/11/1999 con il n. 18844 di protocollo, rilasciata il 15/11/1999 con il n. - di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale oggetto di riferimento era originariamente destinato a stenditoio coperto e terrazzo, privo dei requisiti igienico-sanitari e urbanistici necessari per l'utilizzo abitativo. Nel tempo, tale spazio è stato adibito impropriamente a civile abitazione, senza che fossero ottenuti i titoli edilizi necessari e in difformità alla destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese di demolizione e ripristino, smaltimento e spese tecniche: € 10.000,00

In seguito ad accertamenti effettuati dagli uffici comunali competenti, è stata emessa un'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi (n. 21 del 06/02/2018), in quanto le opere realizzate risultano non conformi alle norme urbanistiche ed edilizie. L'immobile necessita pertanto di interventi di ripristino che dovranno riportare il locale alla configurazione e alla destinazione originarie.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata la seguente difformità: **L'unità catastale si presenta come fabbricato in corso di costruzione "F/3"**.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale dell'unità immobiliare, successiva alla messa in pristino dello stato assentito.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per la redazione della pratica catastale: : € 800,00
- oneri di regolarizzazione catastale: € 70,00

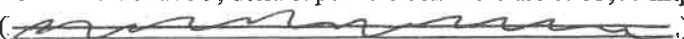
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MAGLIE VIA PIAVE 9

STENDITOIO COPERTO

DI CUI AL PUNTO A

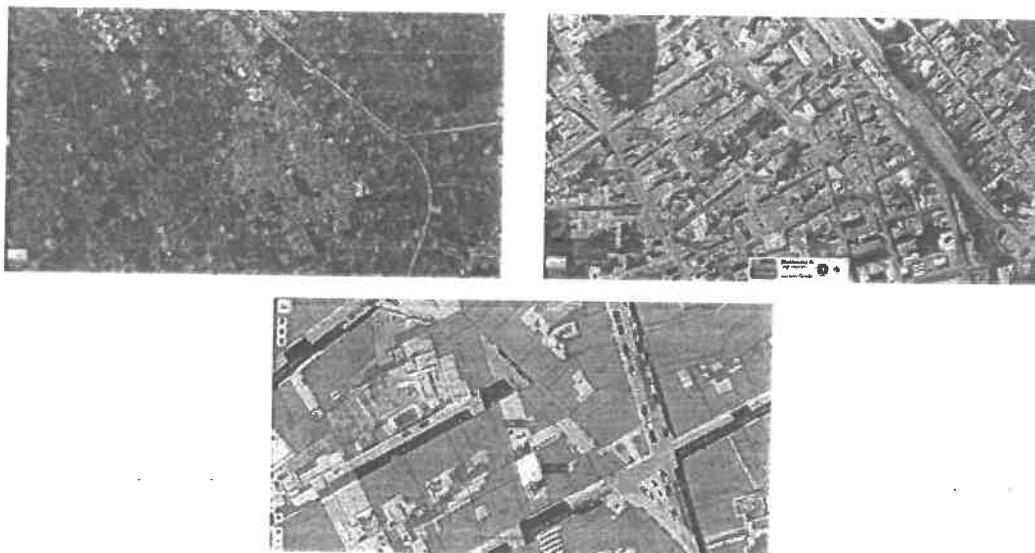
stenditoio coperto a MAGLIE VIA Piave 9, della superficie commerciale di **53,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Unità immobiliare posta a piano secondo, con accesso da vano scala di pertinenza comune. L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare con accesso da via Piave n. 9 composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato. In fase di sopralluogo, la porzione immobiliare, era costituita da un

comunicazione. La zona offre buone possibilità di parcheggio e vicinanza ai servizi pubblici. La zona si presenta tranquilla, ma comunque dinamica, con la presenza di altre attività commerciali, banche, uffici pubblici e privati, scuole, negozi di vario tipo e qualche ristorante o caffè, che permettono ai lavoratori di usufruire di tutti i servizi necessari durante la giornata.

La porzione immobiliare fa parte di un edificio di recente costruzione, con uffici e studi a piano terra, appartamenti a piano primo e stenditoio a piano secondo.

Sebbene la posizione non sia del tutto centrale, la vicinanza a importanti arterie stradali consente di raggiungere facilmente altre zone del paese o anche le principali vie di accesso verso i comuni limitrofi.



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
stenditoio coperto	50,00	x	100 %	=	50,00
terrazzo scoperto	18,00	x	20 %	=	3,60
Totale:	68,00				53,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **30/01/2025**

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117809831/>

Descrizione: Magazzino - Deposito
Indirizzo: via Sant'Antonio Abate
Superfici principali e secondarie: 61
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 491,80 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 27.000,00 pari a 442,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/10/2025
Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/33788481/>
Descrizione: Cantina
Indirizzo: Via Vecchia Comunale Maglie Morigino, 24
Superfici principali e secondarie: 122
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 50.025,00 pari a 410,04 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 45.022,50 pari a 369,04 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/11/2025
Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/33788481/>
Descrizione: cantina
Indirizzo: Via Cesare Battisti, 114
Superfici principali e secondarie: 78
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 423,08 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 29.700,00 pari a 380,77 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

ForMaps.it

Valore minimo: 440,00

Valore massimo: 610,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scostamento dei valori di stima rispetto ai parametri OMI è giustificato dalla presenza di diversi fattori penalizzanti che incidono negativamente sulla commerciabilità e sull'appetibilità del bene. In particolare:

- Il locale, attualmente utilizzato come abitazione, presenta una destinazione d'uso non conforme rispetto a quella prevista (stenditoio). Tale difformità richiede interventi di ripristino, con conseguenti costi aggiuntivi a carico dell'acquirente;

- Per riportare il bene allo standard tipico di un locale stenditoio è necessario eseguire opere di adeguamento edilizio e impiantistico (rimozione tramezzi o finiture non pertinenti, ripristino degli impianti allo stato originario, adeguamento aerazione/ventilazione, eventuali regolarizzazioni). Tali interventi riducono il valore effettivo rispetto agli immobili campione considerati dall'OMI;

- Lo stato di conservazione risulta peggiorativo rispetto a quello tipico dei locali simili presi a riferimento dall'OMI, richiedendo interventi manutentivi non trascurabili prima dell'utilizzo;

- La presenza di difformità, il necessario investimento per il ripristino e l'attuale configurazione non conforme riducono la domanda potenziale e, di conseguenza, il valore di mercato;

Alla luce dei fattori sopra elencati, il valore attribuito risulta inferiore ai parametri OMI, in quanto l'immobile necessita di interventi di ripristino per tornare conforme alla destinazione di stenditoio e presenta caratteristiche funzionali e manutentive inferiori rispetto agli standard di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,60 x 300,00 = 16.080,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.080,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.080,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie, agenzie: Maglie, Lecce, osservatori del mercato immobiliare Maglie, ed inoltre: professionisti del luogo e siti internet di agenzie immobiliari

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	stenditoio coperto	53,60	0,00	16.080,00	16.080,00
				16.080,00 €	16.080,00 €

