



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

Sezione Commerciale

n. 324/2023 R.G.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Annafrancesca Capone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. LUCA VALENTE

[REDACTED]

PEC:

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE – SEZ. COMMERCIALE N.324/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Immobile** a Cavallino Via Trieste civ. 50 e civ. 52 della superficie commerciale di circa **350** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED].

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche ed estetiche. E' costituito da un corpo di fabbrica realizzato su un lotto edificabile della superficie complessiva di 366 mq e composto da due livelli, un piano seminterrato e un piano rialzato, oltre un giardino antistante ed uno retrostante la proprietà. Vi si accede tramite un cancelletto pedonale o da un cancello carrabile. Nel cortile antistante il fabbricato è presente lo scivolo carrabile che dà accesso al piano seminterrato, una scala costituita da 7 pedate e 8 alzate che consente l'accesso diretto all'appartamento posto al piano rialzato e il corpo scala comune che collega il piano seminterrato, il piano rialzato e il lastrico solare. Il corpo scala di dimensioni 5,10 mt x 2,50 mt esprime una superficie non residenziale netta di 12,75 mq e una superficie lorda pari a circa 18 mq.

L'appartamento al piano rialzato che affaccia su Via Trieste consta di un open-space in cui insistono la zona conviviale (ingresso – soggiorno), la zona pranzo e l'angolo cottura per una superficie utile di 67 mq. Su tale open-space si affacciano un wc di circa 6m e la zona notte opportunamente disimpegnata e costituita da un ulteriore servizio igienico (di 4,8 mq) e tre camere da letto. La prima matrimoniale di 17,44 mq, la seconda singola di 11,34 mq e una terza di circa 12 mq.

Tramite la cucina, si accede ad una veranda retrostante e da qui nel giardino di pertinenza, su cui è presente un deposito/lavanderia realizzata senza alcun titolo edilizio di dimensioni pari a circa 10 mq.

Il piano interrato consta di un garage di 122,31 mq con altezza 2,90 mq e annesso ripostiglio di circa 18 mq di altezza 2,40 ml posta nella proiezione inferiore della veranda esterna retrostante. All'interno del garage si rileva la presenza di alcuni divisori interni realizzati senza titoli edilizi. Una buona parte del piano interrato versa allo stato rustico ed è privo di impianti, dell'intonaco civile sulle murature perimetrali, sui pilastri e sugli orizzontamenti, nonché di pavimenti e rivestimenti. In una piccola porzione è stato ricavato con tramezzature in cartongesso uno spazio piastrellato con mattoni in gres porcellanato color marrone e dotato di impianto elettrico e illuminazione del tipo tubi neon.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è quindi costituita dal piano seminterrato ad uso garage/deposito, dall'alloggio al piano rialzato nonché dalle pertinenze esterne.

Identificazione catastale:

- N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 1669 sub 1 Piano Terra catg F – In corso di Costruzione e foglio 6 p.lla 1669 sub 2 Piano Interrato catg F – In corso di Costruzione intestato a [REDACTED].

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano interrato, 1 piano rialzato. Costruito nel 1994.

Note: in allegato sono presenti:

Allegato 1_Relazione Fotografica

Allegato 2_Permissiono di Costruire

Allegato 3_Relazione Tecnica

Allegato 4_Elaborati Grafici

Allegato 5_Titolo di Proprietà

Allegato 6_Verbale di sopralluogo

Allegato 7_Visure Catastali, Ispezioni Ipotecarie etc



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale (Piano Rialzato):	172,47 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori interni (Piano seminterrato):	172,47 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori esterni (aree esterne di pertinenza):	193,53 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato in cui si trova:	€ 244.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 202.809,00
Data della valutazione:	31/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

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: Nessuno.*
- 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, registrato il 14/11/2023 a Lecce e trascritto a Lecce ai nn. Reg. part. 34691, Reg. gen. 42113, a favore di [REDACTED] (Persona fisica) - C.F. [REDACTED] contro [REDACTED]

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:

[REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione Notar [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Coniugi [REDACTED] nato a cavallino il [REDACTED]
[REDACTED] nata a Lecce il 02.09.1955 ([REDACTED])
[REDACTED] residenti in Cavallino alla Via M. Gorgoni 19. Genitori del [REDACTED]
[REDACTED] che hanno ceduto in donazione l'immobile giusto Atto Notar [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di costruzione N. 132/1994 del 02.08.1994 intestata ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED] nato a cavallino il [REDACTED] [REDACTED] nata a Lecce il [REDACTED] residenti in [REDACTED] per lavori di costruzione di un alloggio per civile abitazione al piano terra e sottostante seminterrato-
agibilità non ancora rilasciata

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 106/2011 del 03.04.2012 ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, intestata a [REDACTED] e residente in [REDACTED], per lavori di ampliamento della parte retrostante (più lungo di 70 cm rispetto al progetto di cui alla C.E: n. 132 del 02.08.1994) e diversa distribuzione interna - **agibilità non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del PRG vigente, l'immobile ricade in zona "B2 - Residenziali Urbane di Completamento" fissando i seguenti indici e parametri:

I.f.f. = 3,00 mc/mq

R.C.= 60% della superficie del lotto;

N° piani fuori terra = 1;

Distacco dalle strade = 5,00 mt;



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modifiche interne inerenti diversa distribuzione degli spazi al piano terra e al piano interrato;
- realizzazione abusiva del deposito/lavanderia esterna con superficie di circa 10 mq ed altezza interna 2,4 m (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia alternativa al PDC in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A alternativa al P.d.C: €2.000,00
- Sanzione: €516,00
- Spese forfettarie per diritti di segreteria ed eventuali oneri: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modifiche interne inerenti diversa distribuzione degli spazi al piano terra e al piano interrato;
- realizzazione abusiva del deposito/lavanderia esterna con superficie di circa 10 mq ed altezza interna 2,4 m (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001);
- Immobile accatastato con catg F (in corso di costruzione) ma risulta ultimato totalmente al piano rialzato ed in parte al piano seminterrato;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Consegna del DOCFA e versamenti all'Agenzia delle Entrate: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Immobile a Cavallino Via Trieste civ. 50 e civ. 52 della superficie commerciale di circa **350** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED].

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche ed estetiche. E' costituito da un corpo di fabbrica realizzato su un lotto edificabile della superficie complessiva di 366 mq e composto da due livelli, un piano seminterrato e un piano rialzato, oltre un giardino antistante ed uno retrostante la proprietà. Vi si accede tramite un cancelletto pedonale o da un cancello carrabile. Nel cortile antistante il fabbricato è presente lo scivolo carrabile che dà accesso al piano seminterrato, una scala costituita da 7 pedate e 8 alzate che consente l'accesso diretto all'appartamento posto al piano rialzato e il corpo scala comune che collega il piano seminterrato, il piano rialzato e il lastricato solare. Il corpo scala di dimensioni 5,10 mt x 2,50 mt esprime una superficie non residenziale netta di 12,75 mq e una superficie lorda pari a circa 18 mq.

L'appartamento al piano rialzato che affaccia su Via Trieste consta di un open-space in cui insistono la zona conviviale (ingresso – soggiorno), la zona pranzo e l'angolo cottura per una superficie utile di 67 mq. Su tale open-space si affacciano un wc di circa 6m e la zona notte opportunamente disimpegnata e costituita da un ulteriore servizio igienico (di 4,8 mq) e tre camere da letto. La prima matrimoniale di 17,44 mq, la seconda singola di 11,34 mq e una terza di circa 12 mq.

Tramite la cucina, si accede ad una veranda retrostante e da qui nel giardino di pertinenza, su cui è presente un deposito/lavanderia realizzata senza alcun titolo edilizio di dimensioni pari a circa 10 mq.

Il piano interrato consta di un garage di 122,31 mq con altezza 2,90 mq e annesso ripostiglio di circa 18 mq di altezza 2,40 ml posta nella proiezione inferiore della veranda esterna retrostante. All'interno del garage si rileva la presenza di alcuni divisori interni realizzati senza titoli edilizi. Una buona parte del piano interrato versa allo stato rustico ed è privo di impianti, dell'intonaco civile sulle murature perimetrali, sui pilastri e sugli orizzontamenti, nonché di pavimenti e rivestimenti. In una piccola



porzione è stato ricavato con tramezzature in cartongesso uno spazio piastrellato con mattoni in gres porcellanato color marrone e dotato di impianto elettrico e illuminazione del tipo tubi neon.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è quindi costituita dal piano seminterrato ad uso garage/deposito, dall'alloggio al piano rialzato nonché dalle pertinenze esterne.

Identificazione catastale:

- N.C.E.U. al foglio 6 p.lla 1669 sub 1 Piano Terra catg F – In corso di Costruzione e foglio 6 p.lla 1669 sub 2 Piano Interrato catg F – In corso di Costruzione intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano interrato, 1 piano rialzato. Costruito nel 1994.

Note: in allegato sono presenti:

Allegato 1_Relazione Fotografica

Allegato 2_Permissiono di Costruire

Allegato 3_Relazione Tecnica

Allegato 4_Elaborati Grafici

Allegato 5_Titolo di Proprietà

Allegato 6_Verbale di sopralluogo

Allegato 7_Visure Catastali, Ispezioni Ipotecarie etc

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella zona semi-periferica di Cavallino, in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce e San Cesario di Lecce).

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:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> con rivestimento in marmo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>condizionamento:</i> Monosplit	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> Allacciata ad AqP	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



idrico: Allacciato ad AqP

nella media 

gas: con alimentazione da parte di Ziretegas

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
Abitazione Piano Rialzato	172,47	x	100 %	=	172,47
Box Piano seminterrato	172,47	x	50 %	=	86,23
Accessori	193,53	x	15 %	=	29,00
TOTALE	538,47			=	287,70



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Per stabilire il più probabile valore di mercato, riferito alla data di redazione della presente relazione tecnica di stima, dell'unità immobiliare sopra descritta e identificata, il sottoscritto ha utilizzato il procedimento della stima sintetica comparativa, utilizzando quali parametri di confronto, il valore di beni simili, aventi sulla stessa piazza la medesima destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie complessiva: 287,70 x 850,00 = € 244.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 244.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 244.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 36.675,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.016,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 202.809,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima e di valutazione utilizzato è quello comparativo, effettuato attraverso un'accurata indagine conoscitiva dei valori praticati nel territorio del Comune dov'è ubicato l'immobile, confrontati con valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e con quelli reperiti presso le locali agenzie immobiliari. Sul lastrico solare dell'immobile insiste un impianto per telecomunicazioni in virtù di contratto di locazione stipulato in data 21/05/2015 con [REDACTED] e integrato con scrittura privata del 08/06/2020. Tale presenza non determina effetti deprecativi sul valore di mercato del bene, non incidendo sulla sua ordinaria destinazione e commerciabilità; al contrario, la stessa può ritenersi elemento idoneo a generare redditività. In ogni caso, qualora il potenziale acquirente dovesse considerare la permanenza dell'impianto fino alla naturale scadenza contrattuale (21 maggio 2029) quale elemento limitativo della propria percezione di appetibilità del bene, si ritiene che l'incidenza sul valore resti comunque neutra sotto il profilo estimativo.

Le fonti di informazione consultate sono:

- Agenzia delle Entrate (<https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari>);
- Catasto di Lecce;
- Ufficio del Registro di Lecce;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce;
- Ufficio Tecnico di Cavallino;
- Agenzie immobiliari di Lecce e Provincia;



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	Immobile	172,47	366,00	244.500,00	244.500,00
				244.500,00 €	244.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 239.484,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

€ 36.675,00

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale erale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 202.809,00

Lecce 26/03/2026

il tecnico incaricato
Ing. Luca VALENTE

