



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



11/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.



DEBITORE:
XXXX



GIUDICE:
Dr. A. Barbetta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Del 28/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:



Ing. LUIGI CISOTTA

CF: CST LGU 66R28 A350Q
con studio in LECCE (LE) VIA CIOLELLA 8/A
telefono: 0832 343810
fax: 0832 343810
email: luigicisotta@gmail.com





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 258/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Civile Abitazione a Maglie (Le) Via Francesco Casatello n.18 della superficie commerciale di circa 96 mq per i diritti di 1/1 di nuda proprietà e 1/1 di usufrutto

Trattasi di civile abitazione posta a piano primo, con accesso attraverso una scala condominiale. E' costituita da n. 4 vani principali ed accessori, oltre due balconi di cui il primo affaccia su Via Casatello ed il secondo su spazio condominiale. Di forma pressoché regolare. Costituisce pertinenza all'abitazione una vano deposito e vano box chiuso posti a piano seminterrato.

Identificazione catastale:

Abitazione principale: Comune di Maglie Foglio 20 particella 1809 sub 29, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, vani 6, Superficie Catastale totale 97 mq totale, escluse aree scoperte 93 mq, rendita 340,86 Euro. Indirizzo catastale: Via Francesco Casatello n.18 Scala C Piano 1, intestato a xxxxx x Nuda Proprietà 1/1 e xxxx Usufrutto 1/1.

Locale ripostiglio: Comune di Maglie Foglio 20 particella 1809 sub 14, (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, Superficie Catastale 9 mq, rendita 10,12 Euro. Indirizzo catastale: Via Francesco Casatello n.20 Piano S1, intestato a Xxxx Nuda Proprietà 1/1 e xxxx Usufrutto 1/1.

Locale box: Comune di Maglie Foglio 20 particella 1809 sub 15, (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, Superficie Catastale 29 mq, rendita 60,74 Euro. Indirizzo catastale: Via Francesco Casatello n.20 Piano S1, intestato a Xxxx Nuda Proprietà 1/1 e Xxxx Usufrutto 1/1.

Coerenze: Confina a Nord con area privata scoperta degli appartamenti posti a piano terra dello stesso Conominio, a Est con p.lla 1910 stesso foglio, a Sud con Via Francesco Casatello, ad Ovest con particelle n. 794/695/884 stesso foglio.



Fronte Via Francesco Casatello 20



Fronte Via Francesco Casatello 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno



Bagno 1



Camera da letto principale



Camera da letto 2



Camera 3



Bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: CISOTTA LUIGI
3 di 11

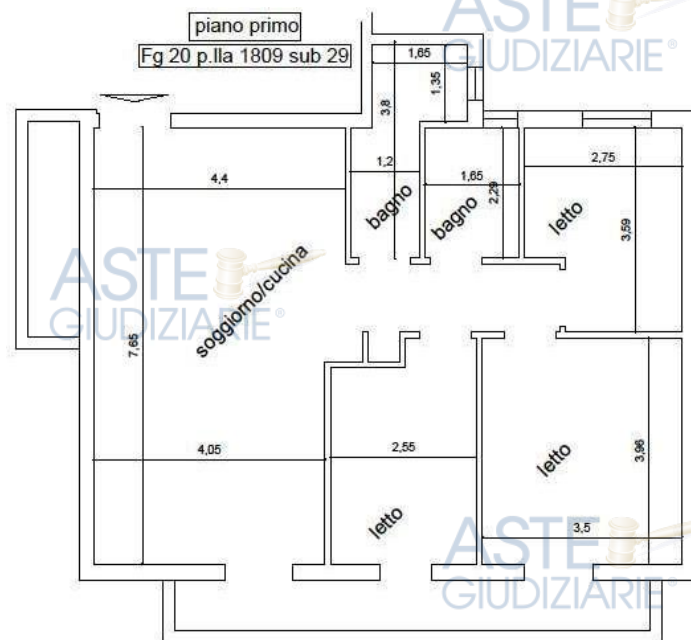
ASTE
GIUDIZIARIE®



Ripostiglio sottoscala



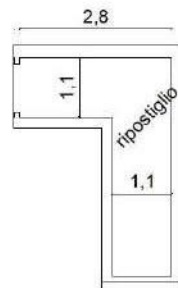
Box a piano seminterrato



VIA FRANCESCO CASATELLO



Fg 20 p.lla 1809 sub 15 | piano s-1 | Fg 20 p.lla 1809 sub 14



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.776,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.459,60
Data della valutazione:	28/05/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato alla data del sopralluogo dal Xxxx usufruttuario per 1000/1000.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni:



tecnico incaricato: CISOTTA LUIGI
5 di 11





4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Novelli Antonio del 19 marzo 2007 repertorio n.69259/18278 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Lecce in data 21 marzo 2007 al numero generale 12222 e al numero particolare 2367 a favore di Bancapulia Spa con sede a San Severo (FG) C.F. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo Via Tiberio Solils n.40, per capitale di € 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.600.000,00 a carico di xxxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCT a Foglio 20 Particella 1019 sito nel Comune di Maglie (LE) di cui alla procedura. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- in data 3 dicembre 2010 ai nn.46726/6564 di restrizione dei beni

...omiss...

Foglio 20 Particella 1809 sub 14

...omiss...

-in data 3 dicembre 2010 ai nn.46728/6566 di frazionamento in quota

...omiss...

Frazione €212.000,00 (€106.000,00)

Foglio 20 Particella 1809 sub 29

Foglio 20 Particella 1809 sub 15

-in data 3 dicembre 2010 al n. 6563 di erogazione saldo

-in data 3 dicembre 2010 al n. 6565 di riduzione di somma

-in data 4 marzo 2011 al n. 1066 di restrizione di beni

-in data 25 marzo 2011 al n. 1534 di restrizione di beni

-in data 29 aprile 2011 al n. 2224 di restrizione di beni

-in data 28 novembre 2017 al n. 4590 di annotazione ad iscrizione surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120

-in data 4 dicembre 2023 al n. 3986 di restrizione di beni

-in data 16 maggio 2024 al n.2024 di restrizione di beni

-in data 20 maggio 2024 al n. 1351 di restrizione di beni

-comunicazione n. 2982 del 26 novembre 2013 di estinzione parziale avvenuta il 25 luglio 2013.

Cancellazione parziale eseguita in data 28 novembre 2013

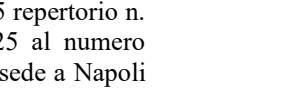
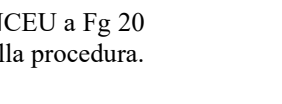
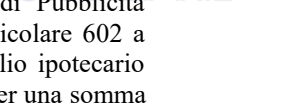
-comunicazione n. 2682 del 14 ottobre 2020 di estinzione parziale avvenuta il 30 settembre 2020.

Cancellazione parziale eseguita in data 2 novembre 2020

- **Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma** del 26 giugno 2019 repertorio n. 2553/5919 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Lecce in data 27 giugno 2019 al numero generale 22126 e al numero particolare 2641 a favore di Agenzia Delle Entrate riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Dalmazio Birago 60/a Lecce per capitale di €64.828,32 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 129.656,64, a carico di **Xxxx** per i diritti pari 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Fg 20 P.la 1809 Sub 29 stesso foglio e particella Sub 14 e Sub 15 siti nel comune di Maglie di cui alla procedura.

- **Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma** del 23 febbraio 2024 repertorio n. 4990/5924 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Lecce in data 23 febbraio 2024 al numero generale 7323 e al numero particolare 602 a favore di Agenzia Delle Entrate riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Dalmazio Birago 60/a Lecce per capitale di € 37.744,01 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 75.488,02 a carico di **Xxxx** per i diritti pari 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Fg 20 P.la 1809 Sub 29 stesso foglio e particella Sub 14 e Sub 15 siti nel comune di Maglie di cui alla procedura.

- **Verbale di pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Corte di Appello Lecce del 13/01/2025 repertorio n. 7570 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 27/01/2025 al numero Generale 2731 e particolare 2311 a favore di AMCO-asset Management Company SpA con sede a Napoli CF 05828330638 a carico di **xxxx** per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e **Xxxx**



per i diritti pari 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Fg 20 P.III 1809 Sub 29 stesso foglio e particella Sub 14 e Sub 15 siti nel comune di Maglie di cui alla procedura.

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:	€ . 824,31
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ . 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ . 1.786,81

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

Xxxx per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e Xxxx per i diritti pari 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Fg 20 P.III 1809 Sub 29 stesso foglio e particella Sub 14 e Sub 15 siti nel comune di Maglie. Atto del 20/01/2011 Notaio Novelli Antonio sede Gallipoli repertorio n. 77319 – compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

xxxx. Costituzione del 08/04/2010 Pratica
n. Le 0140836 in atti dal 08/04/2010 Costituzione (n. 2620.1/2010)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile oggetto del presente procedimento è stato concesso con pratica di costruzione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Maglie con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 36/2007 del 12/04/2007– Pratica edilizia n. 167/2005 richiesta da xxxx in data 22.12.2005 con protocollo n. 31140. E' stato espresso parere favorevole in data 15.12.2006

Successivamente è stata presentata una VARIANTE IN CORSO D'OPERA n.066/2011, pratica edilizia n.117/2009 regolarmente rilasciata.

L'alloggio di cui trattasi presenta allo stato delle lievi modifiche rispetto al progetto originario che non alterano volumi o elementi sostanziali. In particolare nel vano principale il progetto originario prevedeva un restringimento della zona destinata a cucina. Ad oggi il vano è perfettamente regolare. Questa modifica ovviamente ha interessato i vani adiacenti. La conformità edilizia può essere ripristinata con un adeguamento di tipo documentale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non si rileva alcuna difformità catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile oggetto del presente procedimento è stato concesso con pratica di costruzione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Maglie con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 36/2007 del 12/04/2007- Pratica edilizia n. 167/2005 richiesta da xxxxx in data 22.12.2005 con protocollo n. 31140. E' stato espresso parere favorevole in data 15.12.2006

Successivamente è stata presentata una VARIANTE IN CORSO D'OPERA n.066/2011, pratica edilizia n.117/2009 regolarmente rilasciata.

L'alloggio di cui trattasi presenta allo stato delle lievi modifiche rispetto al progetto originario che non alterano volumi o elementi sostanziali. In particolare nel vano principale il progetto originario prevedeva un restringimento della zona destinata a cucina. Ad oggi il vano è perfettamente regolare. Questa modifica ovviamente ha interessato i vani adiacenti. La conformità edilizia può essere ripristinata con un adeguamento di tipo documentale.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Non si rileva alcuna difformità catastale

BENI IN MAGLIE ALLA VIA FRANCESCO CASATELLO, 18

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Civile Abitazione Maglie alla Via Francesco Casatello posta al piano primo di un complesso condominiale composto da 4 piani fuori terra ed un piano interrato. L'immobile ha una forma ad U il cui lato aperto è prospiciente la stessa via Casatello. Il complesso è caratterizzato da tre scale distinte per ciascuno dei suoi tre blocchi. L'intero immobile è di recente costruzione e si presenta allo stato in sufficienti condizioni di manutenzione. Gli appartamenti posti al piano terra hanno dei piccoli spazi di esclusiva pertinenza mentre gli appartamenti posti ai piani superiori sono dotati di ampi balconi. Le aree comuni sono costituite dallo spazio antistante che disimpegna le tre scale oltre gli accessi agli appartamenti a piano terra e le aree di manovra a servizio dei box posti a piano interrato.

La scala a servizio dell'appartamento di cui trattasi è sul lato destro per l'osservatore che accede da Via Casatello ed è identificata con il civico 18.

L'appartamento è posto al piano primo sul lato destro uscendo dall'ascensore. Si accede attraverso una porta blindata direttamente in un ampio soggiorno con area destinata a cucina posta sul lato opposto a quello di ingresso. Il vano è di forma regolare rettangolare perfettamente illuminato grazie alle due portefinestre, di cui una sul lato destro ed una sul lato opposto che conducono a due balconi, il primo con affaccio su Via Casatello ed il secondo sul cortile interno comune. L'angolo cucina posto in fondo è delimitato da una penisola ed è rivestito in piastrelle e dotato di elettrodomestici e piano cottura. Sul lato sinistro si accede ad un corridoio che disimpegna procedendo in senso orario un primo bagno a forma di "L" finestrato con vasca, un secondo servizio anch'esso finestrato dotato di box doccia, una prima camera ad oggi adibita a studio di forma regolare aerata ed illuminata naturalmente, una camera matrimoniale di generose dimensioni dotata di portafinestra con uscita sul balcone prospiciente via Casatello. Infine una ultima cameretta di forma rettangolare di modeste dimensioni ad oggi dotata di letto a castello anch'essa con affaccio diretto sul balcone anteriore.

L'appartamento ad oggi versa in non ottimali condizioni di manutenzione. La porta blindata di accesso all'appartamento è priva del rivestimento interno e presenta evidenti segni di manomissione. Il lato sinistro del soggiorno, il lato destro del corridoio presentano gravi ed evidenti segni di imbibimento delle pareti dovute certamente ad una copiosa perdita di acqua da una conduttura. Il rivestimento è gravemente compromesso e sono necessarie opere di ripristino. Analoghe considerazioni per il lato destro del corridoio dove sono necessarie urgenti le stesse opere. Di particolare gravità la presenza di segni di infiltrazioni in prossimità delle scatole elettriche.

Le finiture dell'appartamento appaiono invece di particolare pregio. La pavimentazione è realizzata in parquet di buona qualità e presente in tutto l'appartamento con la sola esclusione dei locali servizi. L'impianto elettrico sottotraccia è ben realizzato e ben parzializzato in diverse linee con idoneo quadro elettrico e si evidenzia la presenza di luci di emergenza. I rivestimenti sono realizzati con intonaco comune ma le pareti sono rifinite con pitturazioni in diversi colori. I rivestimenti e la pavimentazione nei bagni sono in ceramica monocottura di discreta qualità.

I locali di pertinenza dell'appartamento sono due, ed entrambi locati al piano seminterrato. Si tratta di un piccolo vano sottoscala da adibirsi a deposito e non facilmente fruibile poiché l'altezza utile risente della soprastante rampa e quindi ha un andamento degradante. E' situato immediatamente a sinistra dell'ascensore. Il vano box è invece di generose dimensioni ben sfruttabile grazie alla sua forma regolare. Esso è situato in fondo al corridoio destro per l'osservatore che discende la rampa. Il rivestimento è realizzato con intonaco comune di colore bianco

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Abitazione principale: Comune di Maglie Foglio 20 particella 1809 sub 29, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, vani 6, Superficie Catastale totale 97 mq totale, escluse aree scoperte 93 mq, rendita 340,86 Euro. Indirizzo catastale: Via Francesco Casatello n.18 Scala C Piano 1, intestato a Xxxx Nuda Proprietà 1/1 e Xxxx Usufrutto 1/1.

Locale ripostiglio: Comune di Maglie Foglio 20 particella 1809 sub 14, (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, Superficie Catastale 9 mq, rendita 10,12 Euro. Indirizzo catastale: Via Francesco Casatello n.20 Piano S1, intestato a Xxxx Nuda Proprietà 1/1 e Xxxx Usufrutto 1/1.

Locale box: Comune di Maglie Foglio 20 particella 1809 sub 15, (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, Superficie Catastale 29 mq, rendita 60,74 Euro. Indirizzo catastale: Via Francesco Casatello n.20 Piano S1, intestato a Xxxx Nuda Proprietà 1/1 e Xxxx Usufrutto 1/1.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona semicentrale del comune di Maglie. Sono presenti nelle immediate vicinanze abitazioni di tipo residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

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
Civile abitazione	90,20	100%	90,20
Balconi	14,00	35%	4,90
Box	25,00	50%	12,50
Ripostiglio	8,00	25%	2,00
Totale			109,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture verticali:</i>	<i>materiale: struttura intelaiata, condizioni: buone.</i>
<i>Solai:</i>	<i>tipologia: solaio a travetti e pignatte in buone condizioni.</i>
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Porta ingresso:</i>	<i>tipologia: blindata anta singola, materiale: metallica con finitura legno, apertura: manuale, condizioni: buone.</i>

Infissi esterni:	tipologia: finestre, materiale: pvc, condizioni: buone tapparelle , condizioni: buone apertura chiusura elettrica
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni , rivestimento: intonaco comune, condizioni: discrete.
Pavim. Esterna:	pavimentazione balconi materiale: piastrelle , condizioni buone..
Pavim. Interna:	materiale: parquet condizioni: buone.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone
Idrico	Tipologia sottotraccia, condizioni discrete

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,60 x 810 = 88.776,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 88.776,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

valore nuda proprietà	€ 35.510,40
Valore usufrutto	€ 53.265,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessorio	valore intero	valore nuda proprietà	Valore usufrutto
A	Civile abitazione	95,10	14,50	88.776,00	€ 35.510,40	€ 53.256,60



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

€ 2.000,00

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

€ 86.776,00

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:

€ 73.759,60

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:

Valore nuda proprietà	€ 29.503,84
Valore usufrutto	€ 44.255,76

data 05/06/2025

il tecnico incaricato
LUIGI CISOTTA



tecnico incaricato: CISOTTA LUIGI
11 di 11

