



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

275/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Annafrancesca CAPONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Donato Fari'

CF:FRADNT60E10I780D

con studio in SOGLIANO CAVOUR (LE) VIA CAIROLI, 31

telefono: 0836543490

email: dftingegneria@gmail.com

PEC: donato.fari@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 200/2024

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

A **compendio immobiliare per civile abitazione** a MAGLIE via Gallipoli - località "Santi Stefani" 105, della superficie commerciale di **238,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite in stima è utilizzato dal debitore esecutato quale sua residenza principale. Essa si compone di una porzione di fabbricato non fruibile per ragioni di sicurezza strutturale; di una porzione di fabbricato abitato, che insieme rappresentano catastalmente il sub. 1; e di un corpo di fabbrica destinato a depositi e servizi igienici, rappresentato catastalmente dal sub. 3, e attualmente a servizio del locale officina meccanica: quest'ultima esclusa dal presente lotto. Nel corso degli anni l'immobile staggito ha subito delle modifiche interne che hanno comportato la variazione della disposizione degli ambienti e, in alcuni casi, anche la loro destinazione d'uso. Infatti degli originari vani destinati alla conduzione agricola non vi è più testimonianza (vedasi planimetria catastale allegata alla concessione edilizia in sanatoria n° 616/C.85): le destinazioni d'uso rilevate dello stimatore nel corso delle operazioni peritali sono tutte riconducibili alla "**residenza**". All'atto del sopralluogo si è accertato che l'immobile in stima si compone, per la sua parte abitata, da un ingresso, comunicante con un w.c. e bagno e con il corridoio da cui si può accedere al soggiorno e alla camera da letto a esso comunicante, alle due camere da letto e alla cucina-pranzo. La parte non fruita - ragioni di sicurezza strutturale - si compone, invece, di un ingresso, comunicante con uno studio e un disimpegno da cui si accede al w.c. (**abusivo**) e alla camera da letto. A servizio dell'immobile su descritto si è ritenuto opportuno associare anche i vani rappresentato dal sub. 3, ciò al fine di favorire la vendita giudiziaria.

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

- foglio 18 particella 325 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1004933, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Gallipoli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 08.10.1999, in atti dal 08.10.1999 (n. A07103.1/1999)
Coerenze: nord con S.P. 361 Maglie-Casarano; sud con mappale 309; est con mappale 310; a ovest con mappale 41.
- foglio 18 particella 325 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1004933, categoria C/2, classe 2, consistenza 103 mq, rendita 260,66 Euro, indirizzo catastale: via Gallipoli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 08.10.1999, in atti dal 08.10.1999 (n. A07103.1/1999).
Coerenze: nord con S.P. 361 Maglie-Casarano; sud con mappale 309; est con mappale 310; a ovest con mappale 41.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	238,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.706,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.900,00
Data di conclusione della relazione:	09/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. L'immobile staggito, facente parte del presente lotto, costituisce l'abitazione principale del debitore ed è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora principale abituale del medesimo e del suo nucleo familiare. All'atto del sopralluogo era presente il solo debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo scrivente nel corso delle operazioni peritali ha preso visione dell'**ordinanza dirigenziale n° 161 del 12 ottobre 2010** avente per oggetto la **demolizione di opere abusive realizzate senza titolo edilizio e il ripristino dello stato dei luoghi**, notificata anche dell'odierno debitore esecutato. Il termine per ottemperare agli obblighi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sarebbe dovuta avvenire entro e non oltre **giorni 90** dalla notifica dell'ordinanza stessa, ai sensi dell'art. 31 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., avvertendo i destinatari del provvedimento che, trascorso inutilmente il termine **ut supra, i beni e l'area di sedime, nonché quella necessaria secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sarebbero state acquisite di diritto, gratuitamente, al patrimonio del Comune di Maglie (Le)**. Il **Responsabile** del 5° Settore del Comune di Maglie (Le), con missiva **prot. n° 8822 del 06 aprile 2022**, invitava il **Comando di Polizia Locale** a una verifica *in loco* per accertarsi se i destinatari dell'**ordinanza n° 161 del 12 ottobre 2010**. Il **Comandante della Polizia Municipale**, con nota **prot. n° 11069 del 30 aprile 2022**, in risposta alla richiesta di cui al **sub. 6**, informava il **Responsabile** del 5° Settore che l'odierno debitore esecutato non aveva ottemperato all'ordinanza di demolizione delle opere abusive, intimata con l'ordinanza *de qua* e di aver dato comunicazione di reato a carico del sig. **Giuseppe Abate** - debitore esecutato - all'**Autorità Giudiziaria**. Il **Responsabile** del 5° Settore del Comune di Maglie (Le), con missiva **prot. n° 30181 del 17 novembre 2022**, indirizzata all'odierno esecutato, e per conoscenza al **Responsabile** del 4° Settore e al **Comandante della Polizia Locale**, comunicava **l'acquisizione gratuita al patrimonio del comune dei fabbricati abusivi e dell'area di sedime avente una superficie pari a 10 volte la superficie**

utile degli immobili, così come prescritto dal comma 3 dell'art. 31 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. e come meglio indicato nell'**elaborato grafico** allegato alla predetta missiva. Nella missiva si riporta quanto segue: «[...] **Tale superficie è stata puntualmente indicata in rosso nella planimetria allegata alla presente. Per tale motivo questo ufficio sta avviando le procedure necessarie per l'individuazione del tecnico che sarà incaricato di rilevare e frazionare l'area trasferita per le successive registrazioni e trascrizioni nei pubblici registri. La presente nota, quindi, è da ritenersi notificativa del trasferimento degli immobili abusivi e dell'area indicata nell'allegata planimetria.**» In definitiva si vuole evidenziare che, allo stato attuale, una porzione della particella 325 risulta acquisita al patrimonio del Comune di Maglie (Le), per le ragioni sopra rappresentate. L'esatta consistenza della predetta porzione di particella non è ad oggi definita in mancanza di un idoneo frazionamento.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune MAGLIE identificata al foglio 18 - particelle 22 e 27 della superficie di 17.310,00 mq, stipulato il 27/06/1984 a firma di notar Carlo Micolano ai nn. Rep. 37486 di repertorio, registrato il 28/06/1984 a Maglie ai nn. n° 1052, serie 2^/B, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata. Si precisa che la particella 325 è scaturita dal tipo mappale del 18.06.1999, in atti dal 06.07.1999, den. camb. 18662/99 (n. 3184.1/1999), con il quale è stata soppressa la particella 27 e variata la particella 324.

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** attiva, iscritta il 20/04/2020 a Lecce ai nn. 10728/1182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo per notaio dott. Carlo Micolano da Maglie (Le) del 09.05.2000, numero di rep. 106320, registrato a Maglie (Le) il n° 23.05.2000 al n° 321, Mod. Serie 1/E, Vol. 198..

Importo ipoteca: € 144.607,93.

Importo capitale: € 72.303,97.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca sopra specificata è da intendersi in "rinnovazione" rispetto all'originaria ipoteca.

ipoteca attiva, iscritta il 26/10/2022 a Lecce ai nn. 40334/4756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Agenzia delle Entrate -Riscossione di Roma (RM) del 26.10.2022, n° di Rep. 4108/5922..



Importo ipoteca: € 98.253,52.

Importo capitale: € 49.126,76.

L'ipoteca sopra identificata è da intendersi "concessione amministrativa/riscossione".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/08/2024 a Lecce ai nn. 30731/25699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce del 26.07.2024, n° Rep. 4534.

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:

Nell'atto di compravendita sopra richiamato, il sig. Luigi Abate, unico ed esclusivo proprietario, vende e aliena al proprio figlio Giuseppe Abate, odierno esecutato, un compendio immobiliare sito nel Comune di Maglie (Le), in contrada "Santi Stefani", sulla strada provinciale 361 Maglie-Casarano, così descritto:

- appezzamento di terreno della superficie complessiva (coperta e scoperta) di circa mq 1.420,00;
- manufatto edilizio insistente su parte del predetto terreno, composto da un locale officina meccanica con annesso w.c., a piano terra, della superficie coperta di circa mq 150,00; tre locali ad uso deposito, a piano terra, retroposti a quello ad uso officina, della superficie complessiva di circa mq 103,00; nonchè un'unità edilizia ad uso abitazione costituita da sette vani e accessori.

Segue identificazione catastale dei beni alienati e la precisazione che essi appartenevano al venditore già in epoca antecedente l'anno 1963. A tal proposito il sig. Luigi Abate dichiarava che i manufatti, ora staggiati, erano stati realizzati in data antecedente il 01.09.1967 e che nel corso degli anni non erano stati oggetto di alcun intervento edilizio che comportasse il rilascio di apposito atto autorizzativo ad eccezione dell'ampliamento dei locali ad uso deposito e del cambio di destinazione d'uso del locale per officina meccanica, eseguiti in assenza di titolo edilizio epperò, ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994, erano state rilasciate relative concessioni in sanatoria.

Nel corso delle operazioni peritali, condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maglie (Le), lo stimatore ha potuto accertarsi dell'assenza del titolo edilizio inerente il manufatto destinato alla residenza mentre ha potuto acquisire la documentazione tecnica relativa alle due pratiche edilizie di condono. Peraltro l'Ufficio Tecnico, preposto all'esame delle predette pratiche edilizie in sanatoria, non ha mai richiesto il dimostrativo della regolarità urbanista ed edilizia di quella parte residenziale non oggetto di sanatoria.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal





13/05/2020), con atto stipulato il 08/05/2000 a firma di notar dott. Carlo Micolano da Maglie (Le) ai nn. Rep. 106313 di repertorio, trascritto il 13/05/2000 a Lecce ai nn. 14291/10940.
L'immobile viene trasferito in regime di bene personale del debitore esecutato. In precedenza l'immobile apparteneva al sig. Luigi Abate (c.f. BTALGU28B19E815I) nato a Maglie (Le) il 19.02.1928.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come specificato nel paragrafo "Elenco titoli di proprietà", l'Ufficio Tecnico, nell'esaminare le pratiche di condono edilizio (L. 47/85 e L. 724/94), non ha mai richiesto il dimostrativo della regolarità urbanista ed edilizia per quella porzione di immobile non interessato dalle predette sanatorie. Per tale motivo si rimanda alla dichiarazione resa dal sig. Luigi Abate allorché asserisce, nell'atto di compravendita dell'08 maggio 2020 per notar dott. Carlo Micolano da Maglie (Le), che il compendio immobiliare alienato è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967, fatta eccezione per i corpi di fabbrica oggetto di sanatoria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n° 47/85. **N. 616/C.85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due vani per stalla e deposito in ampliamento a edificio rurale., presentata il 12/09/1986 con il n. 012892 di protocollo, rilasciata il 30/11/1998 con il n. 616/C.85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a parte dell'immobile identificato catastalmente con il sub. 3..

L'attuale planimetria catastale comprende una maggiore consistenza dell'immobile oggetto di condono edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n° 1426 del 04.08.2009 e variante approvata con D.G.R. n° 1114 del 26.05.2015, l'immobile ricade in zona E1 - Area Agricola Produttiva Normale. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; lotto minimo intervento: 10.000,00 mq; altezza massima: 7,50 mt; distanza dal confine: maggiore o uguale a 10,00 mt; distanza dal filo strada: maggiore o uguale a 15,00 mt da quelle interpoderale. Tali indici sono riferiti alla residenza riferita alle esigenze di conduzione del fondo agricolo. Tutti gli interventi urbanistico-edilizi sono soggetti alla preventiva verifica delle prescrizioni riportate all'interno delle N.T.A. allegata al P.P.T.R... La particella 325 del foglio 18 ricade per intero nell'Ambito Paesaggistico del "Tavoliere Salentino" ma non ricade nell'ambito delle aree a rischio del P.A.I..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna degli ambienti con cambio di



destinazione d'uso per alcuni di essi, non supportato da alcun titolo edilizio che assentisse tale variazione, oltre a un w.c. abusivo e una riduzione della sua consistenza originaria a vantaggio dell'ampliamento dell'adiacente locale destinato a officina meccanica. (normativa di riferimento: d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. - Piano Regolatore Generale e Norme Tecniche di Attuazione)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione delle opere abusive non sanabili e ripristino delle originarie destinazioni d'uso degli ambienti che, dalle originarie destinazioni pertinenti la conduzione agricola, sono di fatto divenute residenziali fruite dal nucleo familiare del debitore esecutato. Tale cambio arbitrario di destinazione d'uso ha determinato un incremento del carico urbanistico non ammissibile in zona agricola dove ricade il cespite staggito.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica edilizia (€ 1.500,00 comprensivi di onorario professionale e spese varie) - oneri per la sanatoria (€ 1.032,00) - oneri per al direzione lavori (€ 800,00) e per sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (€ 1.000,00) : €4.332,00
- certificato di agibilità corredato da certificazione strutturale e impiantistica: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dodici mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile identificato catastalmente con il sub. 1.

Le difformità, così come sopra rilevate e descritte, sono quelle che scaturiscono dal confronto tra lo stato di fatto visionato nel corso delle operazioni peritali e l'unico elaborato grafico riveniente negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Maglie (Le) e relativo alla planimetria catastale, datata 1986, allegata alla pratica di sanatoria n° 616/c.85.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna degli ambienti e cambio di destinazione d'uso (normativa di riferimento: d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. - Piano Regolatore Generale e Norme Tecniche di Attuazione)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica edilizia (art. 36 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.) : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dodici mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile identificato catastalmente con il sub. 3.

Le difformità, così come sopra rilevate e descritte, sono quelle che scaturiscono dal confronto tra lo stato di fatto visionato nel corso delle operazioni peritali e l'elaborato grafico riveniente negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Maglie (Le) e allegato alla pratica di sanatoria n° 616/c.85.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parziale difformità della distribuzione interna degli ambienti e cambio di destinazione d'uso non oggetto di alcun titolo edilizio che ne assentisse tale variazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuova planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova pratica catastale a rettifica della planimetria in atti datata 1999.: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dodici mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile identificato catastalmente con il sub. 1.



Le difformità, così come sopra rilevate e descritte, sono quelle che scaturiscono dal confronto tra lo stato di fatto visionato nel corso delle operazioni peritali e la planimetria catastale, datata 1986, allegata alla pratica di sanatoria n° 616/c.85. A tal proposito preme a codesto stimatore precisare quanto segue. L'attuale planimetria consultabile nel catasto e allegata al presente elaborato di stima, risulta datata 1999 e riporta, rispetto alla planimetria del 1986 già cambi di destinazione d'uso per alcuni ambienti non assentiti da alcun titolo edilizio. Per tale ragione si è ritenuto opportuno, nella formulazione del giudizio di conformità catastale, fare riferimento alla planimetria del 1986.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parziale difformità della distribuzione interna degli ambienti e cambio di destinazione d'uso non oggetto di alcun titolo edilizio che ne assentisse tale variazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuova planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova pratica catastale a rettifica della planimetria in atti datata 1999.: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dodici mesi

Questa situazione è riferita solamente a parte dell'immobile identificato catastalmente con il sub. 3.

Le difformità, così come sopra rilevate e descritte, sono quelle che scaturiscono dal confronto tra lo stato di fatto visionato nel corso delle operazioni peritali e l'elaborato allegato alla domanda di sanatoria n° 616/c.85. A tal proposito si precisa quanto segue. I due vani oggetto di condono edilizio erano destinati a stalla e deposito mentre, attualmente, risultano a servizio dell'officina meccanica, altro immobile staggito, con destinazione a ripostiglio, disimpegno e servizi igienici.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MAGLIE VIA GALLIPOLI - LOCALITÀ "SANTI STEFANI" 105

COMPENDIO IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

compendio immobiliare per civile abitazione a MAGLIE via Gallipoli - località "Santi Stefani" 105, della superficie commerciale di **238,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite in stima è utilizzato dal debitore esecutato quale sua residenza principale. Essa si compone di una porzione di fabbricato non fruibile per ragioni di sicurezza strutturale; di una porzione di fabbricato abitato, che insieme rappresentano catastalmente il sub. 1; e di un corpo di fabbrica destinato a depositi e servizi igienici, rappresentato catastalmente dal sub. 3, e attualmente a servizio del locale officina meccanica: quest'ultima esclusa dal presente lotto. Nel corso degli anni l'immobile staggito ha subito delle modifiche interne che hanno comportato la variazione della disposizione degli ambienti e, in alcuni casi, anche la loro destinazione d'uso. Infatti degli originari vani destinati alla conduzione agricola non vi è più testimonianza (vedasi planimetria catastale allegata alla concessione edilizia in sanatoria n° 616/C.85): le destinazioni d'uso rilevate dello stimatore nel corso delle operazioni peritali sono tutte riconducibili alla "**residenza**". All'atto del sopralluogo si è accertato che l'immobile in stima si compone, per la sua parte abitata, da un ingresso,



comunicante con un w.c. e bagno e con il corridoio da cui si può accedere al soggiorno e alla camera da letto a esso comunicante, alle due camere da letto e alla cucina-pranzo. La parte non fruita - ragioni di sicurezza strutturale - si compone, invece, di un ingresso, comunicante con uno studio e un disimpegno da cui si accede al w.c. (**abusivo**) e alla camera da letto. A servizio dell'immobile su descritto si è ritenuto opportuno associare anche i vani rappresentato dal sub. 3, ciò al fine di favorire la vendita giudiziaria.

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

- foglio 18 particella 325 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1004933, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Gallipoli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 08.10.1999, in atti dal 08.10.1999 (n. A07103.1/1999)
Coerenze: nord con S.P. 361 Maglie-Casarano; sud con mappale 309; est con mappale 310; a ovest con mappale 41.
- foglio 18 particella 325 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1004933, categoria C/2, classe 2, consistenza 103 mq, rendita 260,66 Euro, indirizzo catastale: via Gallipoli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 08.10.1999, in atti dal 08.10.1999 (n. A07103.1/1999).
Coerenze: nord con S.P. 361 Maglie-Casarano; sud con mappale 309; est con mappale 310; a ovest con mappale 41.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1,00 Km
ferrovia distante 1,50 Km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite in stima è utilizzato dal debitore esecutato quale sua residenza principale. Essa si compone di una porzione di fabbricato non fruibile per ragioni di sicurezza strutturale; di una porzione di fabbricato abitato, che insieme rappresentano catastalmente il sub. 1; e di un corpo di fabbrica destinato a depositi e servizi igienici, rappresentato catastalmente dal sub. 3, e attualmente a servizio del locale officina meccanica: quest'ultima esclusa dal presente lotto. Nel corso degli anni l'immobile staggito ha subito delle modifiche interne che hanno comportato la variazione della

disposizione degli ambienti e, in alcuni casi, anche la loro destinazione d'uso. Infatti degli originari vani destinati alla conduzione agricola non vi è più testimonianza (vedasi planimetria catastale allegata alla concessione edilizia in sanatoria n° 616/C.85): le destinazioni d'uso rilevate dello stimatore nel corso delle operazioni peritali sono tutte riconducibili alla "residenza". All'atto del sopralluogo si è accertato che l'immobile in stima si compone, per la sua parte abitata, da un ingresso, comunicante con un w.c. e bagno e con il corridoio da cui si può accedere al soggiorno e alla camera da letto a esso comunicante, alle due camere da letto e alla cucina-pranzo. La parte non fruibile - ragioni di sicurezza strutturale - si compone, invece, di un ingresso, comunicante con uno studio e un disimpegno da cui si accede al w.c. (**abusivo**) e alla camera da letto. A servizio dell'immobile su descritto si è ritenuto opportuno associare anche i vani rappresentati dal sub. 3, ciò al fine di favorire la vendita giudiziaria. La struttura portante dell'immobile è in muratura con solai piani in laterocemento ad eccezione della copertura dei vani deposito, ripostiglio e servizi igienici realizzata con carpenteria metallica e lastre in eternit (*potenziale amianto*). Il livello tecnologico degli impianti esistenti sono appena sufficienti per garantire la regolare conduzione dell'immobile per la sua attuale destinazione d'uso. Il livello di manutenzione dell'immobile, relativamente alla parte abitata, è da ritenersi sufficiente mentre è valutabile scadente per la parte non fruibile. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Si precisa, inoltre, che il lotto necessita di definizione materiale dei confini con la particella 309 e con la porzione della particella 325 facente parte del patrimonio dei beni immobili del Comune di Maglie. Si ritiene opportuno provvedere anche alla definizione dei confini con il costituente lotto 2 di vendita al fine di evitare il costituirsi di servitù di passaggio per accedere e fruire dei rispettivi immobili. Quest'ultima eventualità può essere evitata mediante presentazione di apposita richiesta di autorizzazione alla Provincia di Lecce - Servizio Viabilità ed Espropri - di allargamento dell'attuale accesso alla particella 325 dalla S.P. 361 Casarano-Maglie (vedasi proposta dello stimatore riportata graficamente nello specifico allegato). **I costi necessari per portare a compimento la procedura necessaria al conseguimento della finalità predetta non sono, al momento della redazione della presente stima, determinabili con esattezza. Si porta a conoscenza, inoltre, che la planimetria catastale del sub. 3 non rappresenta correttamente la consistenza degli immobili ivi riportati, come evidenziato nell'apposito allegato alla presente relazione di stima. E' necessario, pertanto, provvedere a una rettifica per migliore rappresentazione grafica. Lo stimatore ritiene opportuno precisare, ancora, quanto segue. Le superfici dello scoperto attribuito al presente lotto sono corrispondenti a quelle rilevabili da documenti catastali, eppertanto da ritenersi "nominali" e non "reali", atteso che non sono state verificate con rilievo strumentale. Ciò può determinare eventuali errori di quantificazione rispetto all'effettiva consistenza che però non incidono in maniera rilevante alla valutazione degli immobili staggiti.**

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: apertura ad ante realizzati in alluminio e vetro con zanzariere. parte abitata e non abitata

nella media 

infissi interni: apertura ad ante realizzati in legno tamburato. parte abitata

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in pietra naturale. esterno di pertinenza a ridosso del fabbricato

al di sotto della media



pavimentazione esterna: realizzata in massetto in cemento. in alcune zone dello spazio scoperto di pertinenza a ridosso del fabbricato

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. parte abitata e non abitata

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc. parte abitata

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in mattoni in graniglia di marmo. parte non abitata

al di sotto della media



tecnico incaricato: Donato Fari'

Pagina 10 di 26



infissi interni: apertura ad anta realizzati in legno tamburato. parte non abitata

pareti esterne: costruite in pietra naturale con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in assente. parte abitata e non abitata e vani deposito

Degli Impianti:

fognatura: autonoma la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in pvc con recapito in pozzo nero conformità: da verificare. parte abitata

elettrico: autonoma, la tensione è di 220V conformità: da verificare. parte abitata

idrico: con alimentazione in cisterna conformità: non conforme. parte abitata

termico: autonoma i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile. parte abitata e non abitata-non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto all'atto del sopralluogo.

elettrico: autonoma, la tensione è di 220 V conformità: non conforme. parte non abitata-non funzionante

Delle Strutture:

solai: latero-cemento. parte abitata e non abitata

copertura: piana costruita in lastre in eternit (potenziale amianto). vani deposito, ripostiglio e servizi igienici



al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆



★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆



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
residenza (sub. 1) - parte fruibile	149,19	x	100 %	=	149,19
depositi	64,66	x	30 %	=	19,40
scoperto di pertinenza sino alla concorrenza della superficie coperta dell'immobile	228,54	x	10 %	=	22,85
scoperto di pertinenza in eccedenza rispetto alla superficie coperta dell'immobile al netto della superficie acquisita dal Comune di Maglie (circa mq 111,59)	363,39	x	2 %	=	7,27
residenza (sub. 1) - parte non fruibile per ragioni di sicurezza	79,35	x	50 %	=	39,67





arrotondamento della superficie commerciale	-0,38	x	100 %	=	-0,38
Totale:	884,75				238,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il "più attendibile valore di mercato". Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Per tutto questo sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Si precisa, pertanto, che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto in coerenza con il d.P.R. 23.03.1998, n° 138. Pertanto, per il calcolo della superficie commerciale, si assumono le seguenti ipotesi:

- la superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;
- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato OMI. In altri contesti è accettabile che la superficie venga arrotondata alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);
- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;
- le pertinenze quali cantine o soffitte sono raggugliate al 50% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti. Nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;
- i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;



- le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati;

- per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati:

. in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va raggugliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere raggugliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare);

. in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va raggugliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente;

. in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

Il bene in esame è accatastato come un A/3 - Abitazione di tipo economico - e pertanto, secondo l'Agenzia del Territorio la categoria in esame ricomprende "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la finitura con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili". I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Maglie (Le); fascia/zona: Extraurbana/Zona agricola; tipologia prevalente: non presente; destinazione: non indicata; valori relativi al secondo semestre anno 2024, variano in un range pari a min €/mq 570,00 a max €/mq 740,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile *de quo*, rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori O.M.I. tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori unitari estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Il loro impiego nelle stime consente al perito di perfezionare la sua valutazione e di tenere in debito conto anche della presenza di asset urbanistici di rilievo. La tabella che riporta i coefficienti di merito maggiormente impiegati nell'estimo è rintracciabile consultando il sito web all'indirizzo: <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>. Tali coefficienti riguardano lo stato locativo, il piano di ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e vista l'età dell'edificio, e infine il tipo di riscaldamento. Ponderando per il caso in stima ciascuno dei suddetti elementi, e attribuendo a ognuno la percentuale di incidenza, avremo, rispettivamente: 100%; 0%; -10%; 0%; 0%; -15%; -5%. La loro somma algebrica determina un coefficiente correttivo di merito pari all'70%, da applicarsi al valore O.M.I. scelto tra il range di valori proposti. Nel caso specifico si è ritenuto corretto assumere nei calcoli estimativi il valore unitario di mercato massimo pari a €/mq 655,00 che, opportunamente corretto, diviene pari a €/mq 460,00, in cifra tonda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 238,00 x 460,00 = **109.480,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori edili per ripristino stato dei luoghi assentiti compresa la demolizione del w.c. abusivo	-5.871,33
oneri per la definizione in situ dei confini del lotto in stima con altra proprietà confinante (particella 309)	-400,00
parte in solido oneri per la realizzazione muro di confine con la porzione della particella 325 acquisita nel patrimonio immobiliare dal Comune di Maglie (Le)	-4.569,92



oneri del frazionamento preordinato alla formazione dei due lotti di vendita proposti dallo stimatore (quota in solido)	-750,00
quota parte in solido oneri per frazionamento della particella 325, stimati in € 1.500,00, al fine di individuare la porzione di essa che è stata acquisita nel patrimonio immobiliare del Comune di Maglie (Le)	-750,00
oneri per redazione di nuova planimetria del sub. 3 per migliore rappresentazione grafica	-700,00
parte in solido oneri per la realizzazione muro di confine con la particella 309	-4.884,51
oneri per la realizzazione muro di divisione tra i due lotti (quota in solido)	-4.015,82



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 87.538,42**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.538,42**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Maglie (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di manutenzione in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie, agenzie: Maglie, osservatori del mercato immobiliare Maglie, ed inoltre: liberi professionisti operanti sul territorio di Maglie

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;

tecnico incaricato: Donato Fari'

Pagina 14 di 26

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	compendio immobiliare per civile abitazione	238,00	0,00	87.538,42	87.538,42
				87.538,42 €	87.538,42 €

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

€. 8.832,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 78.706,42****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:**€. 11.805,96**

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:

€. 0,46**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 66.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 200/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B laboratorio artigianale a MAGLIE via Gallipoli - località "Santi Stefani" 105, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Il cespite in stima è destinato a officina meccanica. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato con copertura piana. L'immobile è dotato di certificato di agibilità ma, rispetto alla planimetria allegata alla predetta certificazione, è stato oggetto di varianti interne quali eliminazione dei servizi igienici, spostati nella parte inclusa al sub. 3, e realizzazione all'interno del locale di un piccolo vano ufficio. La dotazione impiantistica è quella minima che consente la conduzione dell'immobile per la sua destinazione d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 325 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1004933, categoria C/3, classe 3, consistenza 150 mq, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: via Gallipoli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 08.10.1999, in atti dal 08.10.1999 (n. A07103.1/1999)
Coerenze: nord con S.P. 361 Maglie-Casarano; sud con mappale 309; est con mappale 310; a ovest con mappale 41.
trattasi di immobile destinato a officina meccanica

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.850,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.822,00
Data di conclusione della relazione:	09/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



l'immobile staggito, destinato a officina meccanica, è nella piena disponibilità del debitore esecutato anche se, all'atto del sopralluogo, non risultava prova alcuna di attività lavorativa in corso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo scrivente nel corso delle operazioni peritali ha preso visione dell'**ordinanza dirigenziale n° 161 del 12 ottobre 2010** avente per oggetto la **demolizione di opere abusive realizzate senza titolo edilizio e il ripristino dello stato dei luoghi**, notificata anche dell'odierno debitore esecutato. Il termine per ottemperare agli obblighi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sarebbe dovuta avvenire entro e non oltre **giorni 90** dalla notifica dell'ordinanza stessa, ai sensi dell'art. 31 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., avvertendo i destinatari del provvedimento che, trascorso inutilmente il termine **ut supra, i beni e l'area di sedime, nonché quella necessaria secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sarebbero state acquisite di diritto, gratuitamente, al patrimonio del Comune di Maglie (Le)**. Il **Responsabile** del 5° Settore del Comune di Maglie (Le), con missiva **prot. n° 8822 del 06 aprile 2022**, invitava il **Comando di Polizia Locale** a una verifica *in loco* per accertarsi se i destinatari dell'**ordinanza n° 161 del 12 ottobre 2010**. Il **Comandante della Polizia Municipale**, con nota **prot. n° 11069 del 30 aprile 2022**, in risposta alla richiesta di cui al **sub. 6**, informava il **Responsabile** del 5° Settore che l'odierno debitore esecutato non aveva ottemperato all'ordinanza di demolizione delle opere abusive, intimata con l'ordinanza *de qua* e di aver dato comunicazione di reato a carico del sig. **Giuseppe Abate** - debitore esecutato - all'**Autorità Giudiziaria**. Il **Responsabile** del 5° Settore del Comune di Maglie (Le), con missiva **prot. n° 30181 del 17 novembre 2022**, indirizzata all'odierno esecutato, e per conoscenza al **Responsabile** del 4° Settore e al **Comandante della Polizia Locale**, comunicava **l'acquisizione gratuita al patrimonio del comune dei fabbricati abusivi e dell'area di sedime avente una superficie pari a 10 volte la superficie utile degli immobili**, così come prescritto dal comma 3 dell'art. 31 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. e come meglio indicato nell'**elaborato grafico** allegato alla predetta missiva. Nella missiva si riporta quanto segue: «[...] **Tale superficie è stata puntualmente indicata in rosso nella planimetria allegata alla presente. Per tale motivo questo ufficio sta avviando le procedure necessarie per l'individuazione del tecnico che sarà incaricato di rilevare e frazionare l'area trasferita per le successive registrazioni e trascrizioni nei pubblici registri. La presente nota, quindi, è da ritenersi notificativa del trasferimento degli immobili abusivi e dell'area indicata nell'allegata planimetria.**» In definitiva si vuole evidenziare che, allo stato attuale, una porzione della particella 325 risulta acquisita al patrimonio del Comune di Maglie (Le), per le ragioni sopra rappresentate. La consistenza della predetta porzione di particella non è ad oggi definita in mancanza di un idoneo frazionamento. **Si da atto, però, che tale porzione di area della particella 325 ricadrebbe nello scoperto assegnato al lotto 1.**





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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MAGLIE identificata al foglio 18 - particelle 22 e 27 della superficie di 17.310,00 mq, stipulato il 27/06/1984 a firma di notar Carlo Micolano ai nn. Rep. 37486 di repertorio, registrato il 28/06/1984 a Maglie ai nn. n° 1052, serie 2^/B, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata.

Si precisa che la particella 325 è scaturita dal tipo mappale del 18.06.1999, in atti dal 06.07.1999, den. camb. 18662/99 (n. 3184.1/1999), con il quale è stata soppressa la particella 27 e variata la particella 324.

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** attiva, iscritta il 20/04/2020 a Lecce ai nn. 10728/1182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo per notaio dott. Carlo Micolano da Maglie (Le) del 09.05.2000, numero di rep. 106320, registrato a Maglie (Le) il n23.05.2000 al n° 321, Mod. Serie 1/E, Vol. 198..

Importo ipoteca: € 144.607,93.

Importo capitale: € 72.303,97.

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca sopra specificata è da intendersi in "rinnovazione" rispetto all'originaria ipoteca.

ipoteca attiva, iscritta il 26/10/2022 a Lecce ai nn. 40334/4756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Agenzia delle Entrate -Riscossione di Roma (RM) del 26.10.2022, n° di Rep. 4108/5922..

Importo ipoteca: € 98.253,52.

Importo capitale: € 49.126,76.

L'ipoteca sopra identificata è da intendersi "concessione amministrativa/riscossione".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/08/2024 a Lecce ai nn. 30731/25699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce del 26.07.2024, n° Rep. 4534.

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



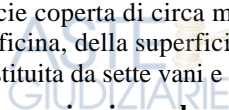
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di compravendita sopra richiamato, il sig. Luigi Abate, unico ed esclusivo proprietario, vende e aliena al proprio figlio Giuseppe Abate, odierno esecutato, un compendio immobiliare sito nel Comune di Maglie (Le), in contrada "Santi Stefani", sulla strada provinciale 361 Casarano-Maglie, così descritto:

- appezzamento di terreno della superficie complessiva (coperta e scoperta) di circa mq 1.420,00;
- manufatto edilizio insistente su parte del predetto terreno, composto da un locale officina meccanica con annesso w.c., a piano terra, della superficie coperta di circa mq 150,00; tre locali ad uso deposito, a piano terra, retroposti a quello ad uso officina, della superficie complessiva di circa mq 103,00; nonché un'unità edilizia ad uso abitazione costituita da sette vani e accessori.

Segue identificazione catastale dei beni alienati e la precisazione che essi appartenevano al venditore già in epoca antecedente l'anno 1963. A tal proposito il sig. Luigi Abate dichiarava che i manufatti staggiati erano stati realizzati in data antecedente il 01.09.1967 e che nel corso degli anni non erano stati oggetto di alcun intervento edilizio che comportasse il rilascio di apposito atto autorizzativo ad eccezione dell'ampliamento dei locali ad uso deposito e del cambio di destinazione d'uso del locale per officina meccanica, eseguiti in assenza di titolo edilizio epperò, ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994, sono state rilasciate relative concessioni in sanatoria.

Nel corso delle operazioni peritali, condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maglie (Le), lo stimatore ha potuto accertarsi dell'assenza del titolo edilizio inerente il manufatto destinato alla residenza mentre ha potuto acquisire la documentazione tecnica relativa alle due pratiche edilizie di condono. Peraltro l'Ufficio Tecnico, preposto all'esame delle predette pratiche edilizie in sanatoria, non ha mai richiesto il dimostrativo della regolarità urbanista ed edilizia della parte residenziale del compendio immobiliare oggi oggetto di stima.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2020), con atto stipulato il 08/05/2000 a firma di notar dott. Carlo Micolano da Maglie (Le) ai nn. Rep. 106313 di repertorio, trascritto il 13/05/2000 a Lecce ai nn. 14291/10940.

L'immobile viene trasferito in regime di bene personale del debitore esecutato. In precedenza l'immobile apparteneva al sig. Luigi Abate (c.f. BTALGU28B19E815I) nato a Maglie (Le) il 19.02.1928.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n° 724/94. **N. 100/C.94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso di un locale da deposito attrezzi





agricoli a officina meccanica., presentata il 28/02/1995 con il n. 003912 di protocollo, rilasciata il 10/04/2000 con il n. 115/C.94 di protocollo, agibilità del 12/12/2007.

Il titolo è riferito solamente a parte dell'immobile identificato catastalmente con il sub. 2..

L'autorizzazione di agibilità è stata rilasciata al sig. Giuseppe Abate (odierno debitore esecutato).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n° 1426 del 04.08.2009 e variante approvata con D.G.R. n° 1114 del 26.05.2015, l'immobile ricade in zona E1 - Area Agricola Produttiva Normale. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; lotto minimo intervento: 10.000,00 mq; altezza massima: 7,50 mt; distanza dal confine: maggiore o uguale a 10,00 mt; distanza dal filo strada: maggiore o uguale a 15,00 mt da quelle interpoderali. Tali indici sono riferiti alla residenza riferita alle esigenze di conduzione del fondo agricolo. Tutti gli interventi urbanistico-edilizi sono soggetti alla preventiva verifica delle prescrizioni riportate all'interno delle N.T.A. allegate al P.P.T.R... La particella 325 del foglio 18 ricade per intero nell'Ambito Paesaggistico del "Tavoliere Salentino" ma non ricade nell'ambito delle aree a rischio del P.A.I..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna avendo eliminato i servizi igienici all'interno del locale officina meccanica. (normativa di riferimento: d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. - Piano Regolatore Generale e Norme Tecniche di Attuazione)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi assentito e reso agibile.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica edilizia (€ 1.000,00 comprensivi di onorario professionale e spese varie) - oneri per la sanatoria (€ 1.032,00) - oneri per al direzione lavori (€ 500,00) e per sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (€ 600,00) : €3.132,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dodici mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile identificato catastalmente con il sub. 2.

Le difformità, così come sopra rilevate e descritte, sono quelle che scaturiscono dal confronto tra lo stato di fatto visionato nel corso delle operazioni peritali e l'elaborato grafico allegato alla pratica di condono edilizio n° 100/C.94.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità già evidenziate nel giudizio di conformità edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi.

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

Questa situazione è riferita solamente a immobile identificato catastalmente con il sub. 2.

Con il ripristino dello stato dei luoghi si conferisce anche la conformità catastale.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MAGLIE VIA GALLIPOLI - LOCALITÀ "SANTI STEFANI" 105

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a MAGLIE via Gallipoli - località "Santi Stefani" 105, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Il cespite in stima è destinato a officina meccanica. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato con copertura piana. L'immobile è dotato di certificato di agibilità ma, rispetto alla planimetria allegata alla predetta certificazione, è stato oggetto di varianti interne quali eliminazione dei servizi igienici, spostati nella parte inclusa al sub. 3, e realizzazione all'interno del locale di un piccolo vano ufficio. La dotazione impiantistica è quella minima che consente la conduzione dell'immobile per la sua destinazione d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 325 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1004933, categoria C/3, classe 3, consistenza 150 mq, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: via Gallipoli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 08.10.1999, in atti dal 08.10.1999 (n. A07103.1/1999)
Coerenze: nord con S.P. 361 Maglie-Casarano; sud con mappale 309; est con mappale 310; a ovest con mappale 41.
trattasi di immobile destinato a officina meccanica

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1,00 km
ferrovia distante 1,50 Km

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite in stima è destinato a officina meccanica. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato con copertura piana. L'immobile è dotato di certificato di agibilità ma, rispetto alla planimetria allegata alla predetta certificazione, è stato oggetto di varianti interne quali eliminazione dei servizi igienici, spostati nella parte inclusa al sub. 3, e realizzazione all'interno del locale di un piccolo vano ufficio. La dotazione impiantistica è quella minima che consente la conduzione dell'immobile per la sua destinazione d'uso. Il livello di manutenzione dell'immobile è da ritenersi sufficiente. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Si precisa, inoltre, che il lotto in esame dovrà essere opportunamente confinato con il lotto 1 al fine di evitare di avere servitù di passaggio per accedere e fruire dei rispettivi immobili. Quest'ultima eventualità può essere evitata mediante presentazione di apposita richiesta di autorizzazione alla Provincia di Lecce - Servizio Viabilità ed Espropri- di allargamento dell'attuale accesso alla particella 325 dalla S.P. 361 Casarano-Maglie. **I costi necessari per portare a compimento la procedura necessaria al conseguimento della finalità predetta non sono, al momento della redazione della presente stima, determinabili con esattezza** (vedasi proposta dello stimatore riportata graficamente nello specifico allegato). Lo stimatore ritiene opportuno precisare, inoltre, quanto segue. Le superfici dello scoperto attribuito al presente lotto sono corrispondenti a quelle rilevabili da documenti catastali, eppertanto da ritenersi "nominali" e non "reali", atteso che non sono state verificate con rilievo strumentale. Ciò può determinare eventuali errori di quantificazione rispetto all'effettiva consistenza che però non incidono in maniera rilevante alla valutazione degli immobili staggiti.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: apertura ad anta realizzati in ferro



infissi esterni: fissi realizzati in ferro e vetro



pavimentazione interna: realizzata in



pavimentazione industriale

pavimentazione esterna: realizzata in



pavimentazione industriale

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V-380V conformità: conforme



Delle Strutture:

solai: latero-cemento



travi: costruite in cemento armato



strutture verticali: costruite in muratura in pietra naturale



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
locale officina meccanica (sub. 2)	152,72	x	100 %	=	152,72
scoperto di pertinenza sino alla concorrenza della superficie coperta dell'immobile	152,72	x	10 %	=	15,27

scoperto di pertinenza in eccedenza rispetto alla superficie coperta dell'immobile	117,84	x	2 %	=	2,36
arrotondamento superficie commerciale	-0,35	x	100 %	=	-0,35
Totale:	422,93				170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il "più attendibile valore di mercato". Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Per tutto questo sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Si precisa, pertanto, che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto in coerenza con il d.P.R. 23.03.1998, n° 138. Pertanto, per il calcolo della superficie commerciale, si assumono le seguenti ipotesi:

- la superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;
- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato OMI. In altri contesti è accettabile che la superficie venga arrotondata alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);
- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;



- le pertinenze quali cantine o soffitte sono ragguagliate al 50% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti. Nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;

- i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;

- le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati;

- per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati:

. in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare);

. in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente;

. in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

La superficie commerciale per la tipologia in stima (locale artigianale) è rappresentata da:

a. **Superficie principale;**

b. **Superficie degli accessori diretti** (ufficio – locali a disposizione del personale);

c. **Area scoperta** (parcheggio e carico-scarico merci).

I criteri di misurazione sono quelli già sopra descritti.

Anche in questo caso le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

1. Superfici degli accessori diretti

Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

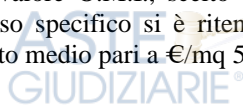
2. Area scoperta

Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

Il bene in esame è accatastato come un C/3 - Laboratori per arti e mestieri, impianti per lavaggio auto (se dotati di attrezzature semplici) e, comunque, quei locali nei quali gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti -. I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Maglie (Le); fascia/zona: Extraurbana/Zona agricola; tipologia prevalente: non presente; destinazione: non indicata; valori relativi al secondo semestre anno 2024, variano in un range pari a min €/mq 490,00 a max €/mq 690,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile *de quo*, rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori O.M.I. tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori unitari estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Il loro impiego nelle stime consente al perito di perfezionare la sua valutazione e di tenere in debito conto anche della presenza di asset urbanistici di rilievo. La tabella che riporta i coefficienti di merito maggiormente impiegati nell'estimo è rintracciabile consultando il sito web all'indirizzo: <https://www.studiofori.com/parametri-apprezzamento-stima-immobiliare/>.

Tali coefficienti riguardano il piano di ubicazione, possibilità di accesso autoarticolati e area di pertinenza esterna. Ponderando per il caso in stima ciascuno dei suddetti elementi, e attribuendo a ognuno la percentuale di incidenza, avremo: 0%;0%;0%. La loro somma algebrica determina un coefficiente correttivo di merito pari allo 0% ossia il valore O.M.I., scelto tra il range di valori proposti, è affetto dalla sola età dell'immobile. Nel caso specifico si è ritenuto pertanto corretto assumere nei calcoli estimativi il valore unitario di mercato medio pari a €/mq 590,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:





Valore superficie principale: 170,00 x 590,00 = **100.300,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi di demolizione per ripristino stato dei luoghi assentito	-5.552,04
oneri per la realizzazione muro di divisione tra i due lotti (quota in solido)	-4.015,82
oneri del frazionamento preordinato alla formazione dei due lotti di vendita proposti dallo stimatore (quota in solido)	-750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.982,14**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.982,14**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Maglie (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di manutenzione in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie, agenzie: Maglie, osservatori del mercato immobiliare Maglie, ed inoltre: liberi professionisti operanti sul territorio di Maglie

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
B	laboratorio artigianale	170,00	0,00	89.982,14	89.982,14
				89.982,14 €	89.982,14 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.132,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.850,14**

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: **€. 13.027,52**

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: **€. 0,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.822,00**

data 09/05/2025

Il Tecnico Incaricato
ing. Donato Fari'

