



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

152/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ANTONIO BARBETTA

CUSTODE:

AVV. ADELE LAGNA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ING. CRISTIANO SCARDINO

CF:SRCST80C06D862X

con studio in CAVALLINO (LE) Via Lizzanello, 76

telefono: 3477116507

email: cris_scardino@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TAVIANO via Anna Magnani snc, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su un solo livello fuori terra, identificato catastalmente al foglio 27 p.lla 781. L'unità, internamente, risulta così suddivisa: ingresso, che avviene da veranda esterna scoperta, disimpegno, soggiorno, angolo cottura, sala da pranzo, dispensa, tre camere da letto, bagno, giardino retrostante, ove vi è scala esterna, che collega il piano terra al lastrico solare.

All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e con finiture di medio livello, caratterizzate da copertura piana, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 781 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 163 mq, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: Via Anna Magnani, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'immobile confina a Nord con via Magnani, ad Est con p.lla 785, a Sud con p.lla 242, ad Ovest con p.lla 240

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.530,00
Data di conclusione della relazione:	19/11/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/09/2019 ai nn. 4053 - 33430 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 07/10/2019 al numero di particolare 4053 e di generale 33430.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 40.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

IPOTECA VOLONTARIA del 27/09/2019, pubblico ufficiale rogante Notaio Ferrara Egidio, numero di repertorio 87652/36134, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 07/10/2019 al numero di particolare 4053 e di generale 33430, per la durata di anni 10, a favore della Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per azioni con sede in Parabita (LE), numero di codice fiscale 02848590754. Ipoteca iscritta per un totale di € 80'000,00 e per un capitale di € 40.000,00; contro il sig Fuso Gabriele nato in Casarano (LE) il 24/04/1979. L'ipoteca grava per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, sugli immobili sopra descritti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/05/2025 , trascritta il 16/06/2025 ai nn. 17851 - 21677, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 31/05/2025, numero di repertorio 2642/2025, trascritto in data 16/06/2025 al numero di particolare 17851 e di generale 21677, a favore della Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per azioni con sede in Parabita (LE), numero di codice fiscale 02848590754, per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, contro il sig Fuso Gabriele nato in Casarano (LE) il 24/04/1979, per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Il pignoramento grava sugli immobili sopra descritti ed è trascritto per il recupero della somma complessiva di € 47.944,42; oltre ad interessi e spese sino al soddisfo.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1980, trascritto il 18/02/1980 ai nn. 5199 - 5699.

Atto di compravendita del 02/02/1980, – trascritto il 18/02/1980 al numero di particolare 5199 e di generale 5699, per Notaio Cascione G., a favore del Sig. Fuso Gabriele nato in Casarano (LE) il 24/04/1979 per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà; contro il signor Russo Antonio Cesare nato a Taviano (LE) il 27/10/1929 per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Allo stato attuale, si deduce che il bene in oggetto risulta avente diritto di proprietà: Fuso Gabriele nato in Casarano (LE) il 24/04/1979 per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 66, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una casa per civile abitazione al piano rialzato di vani 5 più accessori e garage al piano terra, rilasciata il 26/08/1999.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 66 del 26/08/1999 relativa all'opera abusiva realizzata consistente in una casa per civile abitazione al piano rialzato di vani 5 più accessori e garage al piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'atto delle operazioni peritali, si è rilevata la realizzazione in ampliamento di un vano con struttura in muratura e copertura piana in muratura, realizzato sul lastrico solare dell'immobile, avente destinazione d'uso deposito.



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

Costi di regolarizzazione:

- si prevede la demolizione delle opere realizzate in ampliamento, con il successivo corretto smaltimento dei materiali di risulta secondo la normativa vigente: € 3.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'atto delle operazioni peritali, si è rilevata la realizzazione in ampliamento di un vano con struttura in muratura e copertura piana in muratura, realizzato sul lastrico solare dell'immobile, avente destinazione d'uso deposito.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TAVIANO VIA ANNA MAGNANI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAVIANO via Anna Magnani snc, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su un solo livello fuori terra, identificato catastalmente al foglio 27 p.lla 781. L'unità, internamente, risulta così suddivisa: ingresso, che avviene da veranda esterna scoperta, disimpegno, soggiorno, angolo cottura, sala da pranzo, dispensa, tre camere da letto, bagno, giardino retrostante, ove vi è scala esterna, che collega il piano terra al lastrico solare.



All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e con finiture di medio livello, caratterizzate da copertura piana, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno.

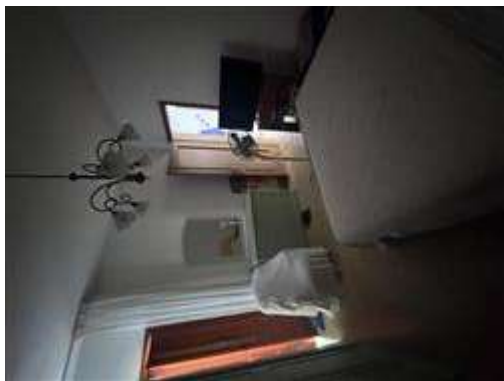
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 781 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 163 mq, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: Via Anna Magnani, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile confina a Nord con via Magnani, ad Est con p.lla 785, a Sud con p.lla 242, ad Ovest con p.lla 240

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



camera



soggiorno



disimpegno



sala da pranzo



*facciata esterna**giardino*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Civile abitazione	150,00	x	100 %	=	150,00
Veranda	15,00	x	30 %	=	4,50
Cortile	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	180,00				156,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/11/2025

Fonte di informazione: AFFILIATO TECNOCASA STUDIO TAVIANO

Descrizione: Villetta bifamiliare

Indirizzo: Via Don Luigi Sturzo, 51

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 875,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 99.750,00 pari a 831,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/11/2025

Fonte di informazione: CasaServicePlus Matino

Descrizione: Casa indipendente



Indirizzo: Via Gioacchino Rossini s.n.c
 Superfici principali e secondarie: 190
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 158.000,00 pari a 831,58 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 150.100,00 pari a 790,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 12/11/2025
 Fonte di informazione: Professionista LETIZIA BASILE
 Descrizione: Villa
 Indirizzo: Via Sant'Agostino
 Superfici principali e secondarie: 231
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 844,16 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 185.250,00 pari a 801,95 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,00 x 800,00 = **124.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.800,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, che rappresenta il più probabile valore che un bene, date le sue caratteristiche, ricaverebbe in un'eventuale compravendita sul mercato che gli compete. Per cui, è stata effettuata un'indagine di mercato, in relazione alle caratteristiche intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, l'età e lo stato manutentivo) ed estrinseche (la presenza di vie di comunicazione, di servizi pubblici e l'ubicazione) dell'immobile oggetto di stima, nonché delle condizioni statiche dello stesso, confrontandole con quelle di beni simili, facendo riferimento ad un mercato ordinario e reale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Taviano, ufficio tecnico di Taviano, agenzie: Lecce e provincia, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	156,00	0,00	124.800,00	124.800,00
				124.800,00 €	124.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.800,00**

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: **€. 18.270,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.530,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B
box singolo a TAVIANO via Anna Magnani snc, della superficie commerciale di **15,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un'autorimessa, che si sviluppa su un solo livello fuori terra, identificato catastalmente al foglio 27 p.lla 781. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e con finiture di medio livello, caratterizzate da copertura piana, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 781 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: via Anna Magnani, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'immobile confina a Nord con via Magnani, ad Est con p.lla 785, a Sud con p.lla 242, ad Ovest con p.lla 240

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.540,00
Data di conclusione della relazione:	19/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/09/2019 ai nn. 87652 - 36134 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 40.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

IPOTECA VOLONTARIA del 27/09/2019, pubblico ufficiale rogante Notaio Ferrara Egidio, numero di repertorio 87652/36134, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 07/10/2019 al numero di particolare 4053 e di generale 33430, per la durata di anni 10, a favore della Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per azioni con sede in Parabita (LE), numero di codice fiscale 02848590754. Ipoteca iscritta per un totale di € 80'000,00 e per un capitale di € 40.000,00; contro il sig Fuso Gabriele nato in Casarano (LE) il 24/04/1979. L'ipoteca grava per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, sugli immobili sopra descritti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/05/2025 , trascritta il 16/06/2025 ai nn. 17851 - 21677, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 31/05/2025, numero di repertorio 2642/2025, trascritto in data 16/06/2025 al numero di particolare 17851 e di generale 21677, a favore della Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per azioni con sede in Parabita (LE), numero di codice fiscale 02848590754, per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, contro il sig Fuso Gabriele nato in Casarano (LE) il 24/04/1979, per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Il pignoramento grava sugli immobili sopra descritti ed è trascritto per il recupero della somma complessiva di € 47.944,42; oltre ad interessi e spese sino al soddisfo.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1980, trascritto il 18/02/1980 ai nn. 5199 - 5699.

In virtù di atto di compravendita del 02/02/1980, – trascritto il 18/02/1980 al numero di particolare 5199 e di generale 5699, per Notaio Cascione G., a favore del Sig. Fuso Gabriele nato in Casarano (LE) il 24/04/1979 per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà; contro il signor Russo Antonio Cesare nato a Taviano (LE) il 27/10/1929 per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 66, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una casa per civile abitazione al piano rialzato di vani 5 più accessori e garage al piano terra, rilasciata il 26/08/1999.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 66 del 26/08/1999 relativa all'opera abusiva realizzata consistente in una casa per civile abitazione al piano rialzato di vani 5 più accessori e garage al piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TAVIANO VIA ANNA MAGNANI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TAVIANO via Anna Magnani snc, della superficie commerciale di **15,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un'autorimessa, che si sviluppa su un solo livello fuori terra, identificato catastalmente al foglio 27 p.lla 781. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e con finiture di medio livello, caratterizzate da copertura piana, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 781 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: via Anna Magnani, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'immobile confina a Nord con via Magnani, ad Est con p.lla 785, a Sud con p.lla 242, ad Ovest con p.lla 240

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km

nella media 



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Box singolo	31,00	x	50 %	=	15,50
Totale:	31,00				15,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/11/2025

Fonte di informazione: AFFILIATO TECNOCASA STUDIO TAVIANO

Descrizione: Villetta bifamiliare

Indirizzo: Via Don Luigi Sturzo, 51

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 875,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 99.750,00 pari a 831,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/11/2025

Fonte di informazione: Professionista LETIZIA BASILE

Descrizione: Villa

Indirizzo: Via Sant'Agostino

Superfici principali e secondarie: 231

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 844,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 185.250,00 pari a 801,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/11/2025

Fonte di informazione: Professionista CasaServicePlus Taviano

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini s.n.c

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 158.000,00 pari a 831,58 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 150.100,00 pari a 790,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,50	x	800,00	=	12.400,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.400,00
--	---------------------



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, per la determinazione del piu' probabile valore di mercato dell'immobile in esame, e' stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, che rappresenta il piu' probabile valore che un bene, date le sue caratteristiche, ricaverebbe in un'eventuale compravendita sul mercato che gli compete. Per cui, e' stata effettuata un'indagine di mercato, in relazione alle caratteristiche intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, l'eta' e lo stato manutentivo) ed estrinseche (la presenza di vie di comunicazione, di servizi pubblici e l'ubicazione) dell'immobile oggetto di stima, nonche' delle condizioni statiche dello stesso, confrontandole con quelle di beni simili, facendo riferimento ad un mercato ordinario e reale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Taviano, ufficio tecnico di Taviano, agenzie: Lecce e provincia, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

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	box singolo	15,50	0,00	12.400,00	12.400,00
				12.400,00 €	12.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.400,00**

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: **€. 1.860,00**

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



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.540,00

data 19/11/2025

il tecnico incaricato
DOTT. ING. CRISTIANO SCARDINO

