



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 328/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Gabriella Perrone

CUSTODE:

Avv. Federico Mazzarella

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Valentina Galluccio**

CF:GLLVNT75C41E506X

con studio in LECCE (LE) Via Imperatore Adriano 46

telefono: 3495263092

email: vgLE@ymail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 328/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a GALATINA via Liguria 111 e via Friuli n.18, della superficie commerciale di **106,15** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione in Galatina (LE) sita al piano primo di un più ampio edificio ad uso residenziale su due piani fuori terra posto tra via Liguria e via Friuli e con all'interno altre unità immobiliari, tra cui il garage (sub.7), anch'esso oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1 quale corpo B.

L'edificio di cui sono parte le due unità pignorate si trova in una zona semicentrale di Galatina, distante circa m.600 dal centro storico e circa un chilometro dalla stazione ferroviaria cittadina.

Con accesso dal civico 111 di via Liguria, corrispondente ad un vano scala comune, quest'ultimo bene comune non censibile e tuttavia privo di un proprio identificativo catastale, l'abitazione si compone di ingresso-ampio corridoio, soggiorno, due vani letto, tinello, cucina e bagno, per una superficie utile complessiva di circa mq.86, oltre a due balconi, rispettivamente sul fronte e sul retro del fabbricato.

Sul lato nord dell'abitazione, lungo il confine con altra proprietà, è presente un pozzo luce, parte del quale, alla data del sopralluogo, è risultata coperta per la realizzazione di una scala per il collegamento interno dell'abitazione al sottostante garage. Come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, sebbene la suddetta scala sia stata rappresentata negli elaborati grafici di cui alla S.C.I.A. prot. n.20147 del 13/06/2014, la stessa non è riportata nei titoli autorizzativi (Autorizzazione Sindacale del 10/04/1964 e Nulla Osta del 16/07/1968) e costituisce difformità nonché intervento non sanabile rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, e pertanto è necessario prevederne la rimozione con ripristino del pozzo luce.

Con solai piani ed altezza utile di circa m.3,38 e murature intonacate e tinteggiate, l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con elementi radianti puntuali e caldaia ubicata nel garage. Come da allegata documentazione fotografica (All.1), nel suo complesso l'immobile presenta delle finiture interne standard ed è in uno stato conservativo sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m.3,38. Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 442 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: via Liguria n.111, piano: 1, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1.

Coerenze: l'abitazione (sub.8) si affaccia ad est su via Liguria e ad ovest su via Friuli, e confina nord con vano scala comune e con altra proprietà (N.C.E.U. Foglio 77 particella 442 sub.4), a sud con altra proprietà (N.C.E.U. Foglio 77 particella 1670).

Atto del 10/07/2014 Pubblico ufficiale Dell'Anna Paolo Sede Copertino (LE) Repertorio n.114260 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.19547.1/2014 Reparto PI di Lecce in atti dal 17/07/2014. Superficie Catastale Totale: 105 mq. Totale escluse aree scoperte: 104 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 12/05/2011 Pratica n.LE0225349 in atti dal 12/05/2011 Variazione di classamento (n.31596.1/2011). Ampliamento del 08/07/2010 Pratica n.LE0269673 in atti dal 08/07/2010 Ampliamento (n.15010.1/2010). Con tale variazione



veniva soppresso il sub.3 e costituita l'attuale unità immobiliare (sub.8), la cui planimetria catastale risulta presentata in data 08/07/2010 a firma del [REDACTED] ed in ditta [REDACTED]. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.8 e sub.7) del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 77 particella 442 di are 2 ca 42, area di enti urbani e promiscui.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2014.

**B**

**garage** a GALATINA via Liguria 111 e via Friuli n.18, della superficie commerciale di **31,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Garage in Galatina (LE), al piano terra di un più ampio edificio ad uso residenziale su due piani fuori terra posto tra via Liguria e via Friuli, con all'interno altre unità immobiliari tra cui l'abitazione (sub.8), anch'essa oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1, quale corpo A.

L'edificio di cui sono parte le due unità pignorate è sito in una zona semicentrale di Galatina, distante circa m.600 dal centro storico e circa un chilometro dalla stazione ferroviaria della cittadina.

Con accesso diretto dal civico 18 di via Friuli, e superficie catastale di circa mq.31, il garage si compone di un unico ampio vano di altezza interna di circa m.4,05, all'interno del quale è stata ricavata una superficie soppalcata di circa mq.11 realizzata con solaio latero-cementizio ed accessibile tramite scala in cemento armato.

Come segnalato nella descrizione del corpo A e nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, su parte dell'ingombro del pozzo luce posto sul lato nord a confine con altra proprietà è stato ricavato un vano scala interno di collegamento tra il garage e la sovrastante abitazione che, sebbene rappresentato nelle tavole di cui alla S.C.I.A. prot. n.20147 del 13/06/2014, non è riportato nei titoli autorizzativi (Autorizzazione Sindacale del 10/04/1964 e Nulla Osta del 16/07/1968), costituendo intervento non sanabile rispetto la vigente strumentazione urbanistica, e pertanto se ne prevede la rimozione con ripristino del pozzo luce.

Stesso dicasi per il suddetto soppalco, la cui superficie supera quella consentita dal Regolamento Edilizio Comunale, e pertanto risulta necessaria una parziale demolizione dello stesso.

Con solai piani e murature intonacate e tinteggiate, il garage alloggia al proprio interno la caldaia dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione; come evincibile dall'allegata documentazione fotografica (All.1), nel suo complesso l'unità si presenta in stato di abbandono con accumulo di notevole quantità di materiale, rendendone difficile l'ispezionabilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.4,05. Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 442 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: via Friuli, piano: T, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1.

Coerenze: il box (sub.7) confina ad ovest con via Friuli, a nord con altra proprietà (N.C.E.U. Foglio 77 particella 442 sub.9), ad est con altra proprietà (N.C.E.U. Foglio 77 particella 442 sub.6), a sud con altra proprietà (N.C.E.U. Foglio 77 particella 1670).

Atto del 10/07/2014 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.19547.1/2014 Reparto PI di Lecce in atti dal 17/07/2014. Superficie Catastale Totale: 31 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 12/05/2011 Pratica n.LE0225349 in atti dal 12/05/2011 Variazione di classamento (n.31596.1/2011). Ampliamento del 08/07/2010 Pratica n.LE0269673 in atti dal 08/07/2010 Ampliamento (n.15010.1/2010). Con tale variazione veniva soppressa la particella 442 sub.1 graffata alla particella 444 e costituita l'attuale unità immobiliare (sub.7), la cui planimetria catastale risulta presentata in data 08/07/2010 a firma del [REDACTED] ed in ditta [REDACTED].



Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.7 e sub.8) del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 77 particella 442 di are 2 ca 42, area di enti urbani e promiscui.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2014.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,15 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.873,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.992,05
Data di conclusione della relazione:	24/02/2026

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, e come riportato nell'allegato verbale (All.3), le unità immobiliari del presente Lotto 1 (abitazione a piano primo e garage a piano terra) censite nel N.C.E.U. Comune di Galatina al Foglio 77 part.442 sub.8 cat.A/3 e sub.7 cat.C/6), risultano occupate dalla sig.ra [REDACTED], la quale dichiara di occupare i suddetti beni assieme al proprio compagno ed al figlio minore, a titolo di comodato gratuito. A tal proposito, dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lecce, come da allegata documentazione ricevuta in data 15/09/2025 prot. n.212866 (All.2), non risulta registrato alcun contratto di locazione o similari presso l'Ufficio Territoriale di Lecce sugli immobili oggetto di pignoramento. Infine, come da comunicazione del 12/09/2025 prot. n.11428 dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Aradeo, si allegano Certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela, Certificato di Residenza, Certificato Anagrafico di Stato civile riguardanti la debitrice esecutata (All.2).

## 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**, stipulata il 10/07/2014 a firma di Notaio [REDACTED] di repertorio, registrata il [REDACTED], iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricati in Galatina censiti nel N.C.E.U. al Foglio 77 part.442 sub.8 cat.A/3 e sub.7 cat.C/6, oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta ipoteca volontaria sulla piena proprietà dei beni oggetto di stima, ed in particolare su abitazione a piano primo e garage a piano terra censiti nel N.C.E.U. Comune di Galatina al Foglio 77 part.442 sub.8 cat.A/3 e sub.7 cat.C/6.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

[REDACTED] stipulata il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 29/10/2024 a Lecce ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a fabbricati in Galatina censiti nel N.C.E.U. al Foglio 77 part.442 sub.8 cat.A/3 e sub.7 cat.C/6, oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni facenti parte del presente Lotto 1 (fabbricati in Galatina censiti nel N.C.E.U. al Foglio 77 part.442 sub.8 cat.A/3 e sub.7 cat.C/6).

### 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:



\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/2014), con atto stipulato il 10/07/2014 a firma di \_\_\_\_\_, registrato il \_\_\_\_\_ a Lecce ai nn. \_\_\_\_\_ serie 1T, trascritto il \_\_\_\_\_  
Come riportato nel certificato notarile agli atti della procedura e nell'atto di compravendita a firma per \_\_\_\_\_ con tale atto \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ titolari del diritto di proprietà (quota di 1/2 ciascuno), vendevano a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ le due unità oggetto di pignoramento, ed in particolare civile abitazione a piano primo e garage a piano terra, censiti nel N.C.E.U. Comune di Galatina al Foglio 77 part.442 sub.8 cat.A/3 e sub.7 cat.C/6.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/3, \_\_\_\_\_ registrato il \_\_\_\_\_  
rep. par.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati in Galatina censiti nel N.C.E.U. al Foglio 77 particella 442 sub.1 graffato con particella 442 e particella 442 sub.3, successivamente soppressi e da cui sono scaturite, tra le altre, le attuali unità oggetto di pignoramento.

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/3, in forza di denuncia di \_\_\_\_\_  
rep. par.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati in Galatina censiti nel N.C.E.U. al Foglio 77 particella 442 sub.1 graffato con particella 442 e particella 442 sub.3, successivamente soppressi e da cui sono scaturite, tra le altre, le attuali unità oggetto di pignoramento.

Come evincibile dal certificato notarile agli atti della procedura e dall'atto di compravendita a firma per \_\_\_\_\_ dei fabbricati in Galatina censiti nel N.C.E.U. al Foglio 77 particella 442 sub.1 graffato con particella 442 e particella 442 sub.3, successivamente soppressi e da cui sono scaturite, tra le altre, le attuali unità oggetto di pignoramento (Foglio 77 particella 442 sub.7 e particella 442 sub.8), e di altri beni non ricompresi nella procedura, appartenente a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ veniva devoluta per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro, a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (che acquisivano la quota di proprietà di 1/3 ciascuno). Nel certificato notarile agli atti della procedura viene riportato inoltre che per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta in data 27/07/2010 nn.30507/20840 accettazione tacita d'eredità riguardante l'immobile censito nel N.C.E.U. Comune di Galatina al Foglio 7 particella 442 sub.6, non oggetto della procedura, a favore di \_\_\_\_\_ (quota di proprietà di 1/3 ciascuno) e contro \_\_\_\_\_, nascente da atto a firma per Notar \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 05/01/1992 fino al 05/08/2002), registrato il \_\_\_\_\_ a Lecce ai nn. 23 e vol.361, trascritto il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_



Il titolo è riferito solamente a fabbricati in Galatina censiti nel N.C.E.U. al Foglio 77 particella 442 sub.1 graffato con particella 442 e particella 442 sub.3, successivamente soppressi e da cui sono scaturite, tra le altre, le attuali unità oggetto di pignoramento.

Come evincibile dal certificato notarile agli atti della procedura e dall'atto di compravendita a firma per [REDACTED] la quota di proprietà di 1/1 dei fabbricati in Galatina censiti nel N.C.E.U. al Foglio 77 particella 442 sub.1 graffato con particella 442 e particella 442 sub.3, successivamente soppressi e da cui sono scaturite, tra le altre, le attuali unità oggetto di pignoramento (Foglio 77 particella 442 sub.7 e particella 442 sub.8), e di altri beni non ricompresi nella procedura, appartenente a [REDACTED], veniva devoluta per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro, a [REDACTED]

[REDACTED] (che acquisivano la quota di proprietà di 1/3 ciascuno). Nel certificato notarile agli atti della procedura viene riportato inoltre che per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta in data 27/07/2010 nn.30507/20840 accettazione tacita d'eredità riguardante l'immobile censito nel N.C.E.U. Comune di Galatina al Foglio 7 particella 442 sub.6, non oggetto della procedura, a favore di [REDACTED] (quota di proprietà di 1/3 ciascuno) e contro [REDACTED], nascente da atto a firma per Notar [REDACTED]

[REDACTED] nato a Manduria (TA) [REDACTED] per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/08/2002 fino al 10/07/2014), registrato il [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a fabbricati in Galatina censiti nel N.C.E.U. al Foglio 77 particella 442 sub.1, particella 444, particella 442 sub.3, successivamente soppressi e da cui sono scaturite, tra le altre, le attuali unità oggetto di pignoramento.

[REDACTED] per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/08/2002 fino al 10/07/2014), registrato il [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a fabbricati in Galatina censiti nel N.C.E.U. al Foglio 77 particella 442 sub.1, particella 444, particella 442 sub.3, successivamente soppressi e da cui sono scaturite, tra le altre, le attuali unità oggetto di pignoramento.

Come evincibile dal certificato notarile agli atti della procedura e dall'atto di compravendita a firma per Notar [REDACTED], la quota di proprietà di 1/3 dei fabbricati in Galatina censiti nel N.C.E.U. al Foglio 77 particella 442 sub.1, particella 444, particella 442 sub.3, successivamente soppressi e da cui sono scaturite, tra le altre, le attuali unità oggetto di pignoramento (Foglio 77 particella 442 sub.7 e particella 442 sub.8), appartenente a [REDACTED] deceduta il 05/08/2002, veniva devoluta per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro, a [REDACTED]

[REDACTED] i quali, già titolari della quota di proprietà di 1/3 ciascuno, acquisivano l'ulteriore quota di 1/6 ciascuno, divenendo proprietari della quota di 1/2 ciascuno. Nel certificato notarile agli atti della procedura viene riportato inoltre che per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta in data 27/07/2010 nn.30508/20841 accettazione tacita d'eredità riguardante l'immobile censito nel N.C.E.U. Comune di Galatina al Foglio 7 particella 442 sub.6, non



oggetto della procedura, a favore di [REDACTED] (quota di proprietà di 1/6 ciascuno) e contro [REDACTED], nascente da atto a firma per Notar [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un garage alla via Friuli, presentata il [REDACTED] di protocollo, rilasciata il 10/04/1964, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a garage a piano terra (N.C.E.U. F.77 p.442 s.7).

Il suddetto progetto a firma dell'ing. Pietro Piscopo, avente ad oggetto i lavori di realizzazione di un garage da costruire alla via Friuli, veniva approvato a seguito di parere espresso dalla C.E. nella tornata del 10/04/1964.

Nulla Osta, intestato a [REDACTED] per lavori di sopraelevazione del fabbricato, rilasciato il 16/07/1968, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a abitazione a piano primo (N.C.E.U. F.77 p.442 s.8).

Con il suddetto Nulla Osta (pratica n.6023), visto il parere favorevole della C.E. del 24/04/1968, venivano autorizzati i suddetti lavori riguardanti la sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione alla via Liguria n.111, progetto a firma dell'ing. Pietro Piscopo.

S.C.I.A. N. 20147, intestata a [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 13/06/2014 con il n. 20147 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a garage a piano terra (N.C.E.U. F.77 p.442 s.7) e abitazione a piano primo (N.C.E.U. F.77 p.442 s.8).

La suddetta S.C.I.A., presentata in data 12/06/2014 con prot. n.20147, aveva ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria, progetto a firma dell'ing. Giuseppe Marrocco.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.62 del 06/12/2005 e successive varianti, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

zona omogenea B1 - ZONE SATURE, tipizzata all'art.4.5 delle Norme Tecniche d'Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.1).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto ai progetti di cui all'Autorizzazione Sindacale del 10/04/1964 (relativa al realizzazione del garage), al Nulla Osta del 16/07/1968 (relativo alla sopraelevazione del fabbricato) e a quanto indicato nella successiva pratica S.C.I.A. prot. n.20147 del 13/06/2014, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali, la documentazione fotografica e la planimetria riportante lo stato di fatto riguardante l'abitazione



(All.1), sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

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

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra le planimetrie catastali presenti in atti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.1), è emersa una dimensione differente dei due balconi (sul fronte e sul retro) dell'abitazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: come indicato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, sia per l'abitazione che per il garage sono state riscontrate alcune difformità urbanistiche, non regolarizzabili, delle quali è necessario prevedere la completa o parziale rimozione. Di conseguenza, risulta opportuno l'aggiornamento delle planimetrie catastali di entrambe le unità pignorate, con presentazione di n.2 pratiche D.O.C.F.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione n.2 pratiche D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €.140,00
- spese tecniche per la redazione delle pratiche: €.700,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto ai progetti di cui all'Autorizzazione Sindacale del 10/04/1964 (relativa alla realizzazione del garage), al Nulla Osta del 16/07/1968 (relativo alla sopraelevazione del fabbricato) e a quanto indicato nella successiva pratica S.C.I.A. prot. n.20147 del 13/06/2014, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali, la documentazione fotografica e la planimetria riportante lo stato di fatto riguardante l'abitazione (All.1), sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) differente dimensione del pozzo luce, posto lungo il confine nord dell'abitazione con altra proprietà, in virtù della realizzazione, al suo interno, di una scala di collegamento tra l'abitazione ed il garage (rispettivamente sub.8 e sub.7), che pertanto risultano attualmente comunicanti; 2) chiusura della finestra della cucina verso il pozzo luce; 3) diversa dimensione dei due balconi (sul fronte e sul retro) dell'abitazione; 4) sebbene rappresentato nelle tavole di cui alla S.C.I.A. prot. n.20147 del 13/06/2014, il torrino di accesso al lastrico solare dell'edificio di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, non è indicato nel progetto di cui al Nulla Osta del 16/07/1968; 5) sul suddetto lastrico solare di copertura dell'edificio di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, in aderenza al torrino del vano scala, è presente un manufatto in struttura metallica, pannelli coibentati e copertura in lamiera, delle dimensioni di circa mq.5,50 ed altezza media di circa m.2,10, utilizzato come deposito dagli occupanti dei beni pignorati; 6) sebbene rappresentato nelle tavole di cui alla S.C.I.A. prot. n.20147 del 13/06/2014, il piano ammezzato (soppalco) con altezza utile di circa m.1,90 riscontrato nel garage non è indicato nel progetto di cui all'Autorizzazione Sindacale del 10/04/1964.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: con riferimento alle modifiche di cui ai punti 1) e 5), trattasi di difformità non sanabili secondo la vigente strumentazione urbanistica del Comune di Galatina. E' pertanto necessario prevedere la rimozione sia del vano scala interno di collegamento tra l'abitazione (sub.8) ed il garage (sub.7), con il ripristino del pozzo luce, sia del manufatto posto sul



lastrico solare di copertura e destinato a deposito. Con riferimento al soppalco realizzato nel garage, la relativa superficie supera quella consentita dal Regolamento Edilizio Comunale e pertanto risulta necessaria una parziale demolizione dello stesso. Le ulteriori difformità riscontrate risultano sanabili tramite presentazione di pratica S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/2001 (i cui oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, ammontano a circa € 1.032,00), per modifiche interne e di prospetto, in cui è possibile inserire anche le suddette opere di demolizione e ripristino. I costi stimati per le suddette opere di demolizione e ripristino sono stati calcolati facendo riferimento al Listino Prezzi Regione Puglia Edizione Luglio 2025, ed includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è pervenuti ad un importo complessivo di circa euro 22.000,00. Le spese tecniche per la redazione della pratica ammontano invece ad un importo di circa € 3.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria: € 1.032,00
- diritti di segreteria, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria: € 160,00
- costi stimati opere di rimozione e ripristino: € 22.000,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: € 3.000,00

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALATINA VIA LIGURIA 111 E VIA FRIULI N.18

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALATINA via Liguria 111 e via Friuli n.18, della superficie commerciale di **106,15** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione in Galatina (LE) sita al piano primo di un più ampio edificio ad uso residenziale su due piani fuori terra posto tra via Liguria e via Friuli e con all'interno altre unità immobiliari, tra cui il garage (sub.7), anch'esso oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1 quale corpo B.

L'edificio di cui sono parte le due unità pignorate si trova in una zona semicentrale di Galatina, distante circa m.600 dal centro storico e circa un chilometro dalla stazione ferroviaria cittadina.

Con accesso dal civico 111 di via Liguria, corrispondente ad un vano scala comune, quest'ultimo bene comune non censibile e tuttavia privo di un proprio identificativo catastale, l'abitazione si compone di ingresso-ampio corridoio, soggiorno, due vani letto, tinello, cucina e bagno, per una superficie utile complessiva di circa mq.86, oltre a due balconi, rispettivamente sul fronte e sul retro del fabbricato.

Sul lato nord dell'abitazione, lungo il confine con altra proprietà, è presente un pozzo luce, parte del quale, alla data del sopralluogo, è risultata coperta per la realizzazione di una scala per il collegamento interno dell'abitazione al sottostante garage. Come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, sebbene la suddetta scala sia stata rappresentata negli elaborati grafici di cui alla S.C.I.A. prot. n.20147 del 13/06/2014, la stessa non è riportata nei titoli autorizzativi (Autorizzazione Sindacale del 10/04/1964 e Nulla Osta del 16/07/1968) e costituisce difformità nonché intervento non



sanabile rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, e pertanto è necessario prevederne la rimozione con ripristino del pozzo luce.

Con solai piani ed altezza utile di circa m.3,38 e murature intonacate e tinteggiate, l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con elementi radianti puntuali e caldaia ubicata nel garage. Come da allegata documentazione fotografica (All.1), nel suo complesso l'immobile presenta delle finiture interne standard ed è in uno stato conservativo sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m.3,38. Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 442 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: via Liguria n.111, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: l'abitazione (sub.8) si affaccia ad est su via Liguria e ad ovest su via Friuli, e confina nord con vano scala comune e con altra proprietà (N.C.E.U. Foglio 77 particella 442 sub.4), a sud con altra proprietà (N.C.E.U. Foglio 77 particella 1670).

Atto del 10/07/2014 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.19547.1/2014 Reparto PI di Lecce in atti dal 17/07/2014. Superficie Catastale Totale: 105 mq. Totale escluse aree scoperte: 104 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 12/05/2011 Pratica n.LE0225349 in atti dal 12/05/2011 Variazione di classamento (n.31596.1/2011). Ampliamento del 08/07/2010 Pratica n.LE0269673 in atti dal 08/07/2010 Ampliamento (n.15010.1/2010). Con tale variazione veniva soppresso il sub.3 e costituita l'attuale unità immobiliare (sub.8), la cui planimetria catastale risulta presentata in data 08/07/2010 a firma del geom. Alessandro Pellegrino ed in ditta [REDACTED] Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.8 e sub.7) del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 77 particella 442 di are 2 ca 42, area di enti urbani e promiscui.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2014.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare sita in Galatina (LE) alla via Liguria n.111, al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale di due piani fuori terra, con garage a piano terra (sub.7), con accesso dal civico 18 di



Friuli e anch'esso oggetto di procedura e del presente Lotto 1 quale corpo B, ed altre unità non oggetto di pignoramento.

Con duplice affaccio sulle suddette vie Liguria e Friuli, ed ulteriori finestre verso due pozzi luce intermedi posti rispettivamente sul lato nord e sud dell'abitazione lungo i confini con altre proprietà, l'edificio di cui è parte l'abitazione (sub.8) è ubicato in una zona semicentrale, distante circa m.600 dal centro storico e dalla rinomata Basilica gotico-romana di Santa Caterina d'Alessandria, circa un chilometro dalla stazione ferroviaria e circa km.10 dall'aeroporto militare.

Tramite un vano scala comune (privo di identificativo catastale, seppur trattandosi di bene comune non censibile) al civico 111 di via Liguria, si accede all'abitazione che si compone di ingresso-ampio corridoio di superficie di circa mq.16,20, soggiorno di circa mq.18, due vani letto rispettivamente di circa mq.15,50 e mq.9,80, tinello di circa mq.16,40, cucina di circa mq.5,70 e bagno di circa mq.4,50, per una superficie utile complessiva di circa mq.86, oltre a due balconi, rispettivamente sul fronte e sul retro del fabbricato.

Come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, si fa presente fin d'ora che il pozzo luce ubicato al confine nord è risultato, alla data del sopralluogo, parzialmente occupato da una scala interna di collegamento tra l'abitazione e il sottostante garage, con accesso dal tinello. Tale scala, sebbene rappresentata nelle tavole di cui alla S.C.I.A. prot. n.20147 del 13/06/2014, non è presente nei titoli autorizzativi (Autorizzazione Sindacale del 10/04/1964 e Nulla Osta del 16/07/1968), e pertanto costituisce difformità e, rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, intervento non sanabile, di cui è necessario prevedere la rimozione con ripristino del pozzo luce.

L'abitazione ha solai piani con altezza utile di circa m.3,38 e murature intonacate e tinteggiate; è dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con elementi radianti puntuali e caldaia ubicata nel garage. Come evincibile dall'allegata documentazione fotografica (All.1), nel suo complesso presenta finiture interne standard ed è in uno stato conservativo sufficiente.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a due ante in legno con pannelli opachi e vetrati (ingresso abitazione).	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ad anta a battente, in legno verniciato e vetro singolo (bagno, corridoio e cucina).	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a due ante a battente, in legno verniciato e vetrocamera (soggiorno e tinello).	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a due ante a battente, in legno verniciato e vetro singolo con scuri (vani letto).	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane in alluminio con lamelle orientabili.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad anta singola a battente, in legno tamburato e pannellature opache / verniciate.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di graniglia, dimensioni cm.40 x 40.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica opaca, dimensioni cm.20 x 10 (bagno).	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in piastrelle di ceramica lucida, dimensioni cm.15 x 15, fino ad altezza di circa m.1,65 (bagno).	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.10 x 10, fino ad altezza di circa m.1,50 (cucina).	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in marmette di graniglia, dimensioni cm.40 x 40 (balconi).	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione (superficie calcolata al netto della rimozione della scala di collegamento con il garage, il cui ingombro è riportato a pozzo luce)	105,00	x	100 %	=	105,00
balconi sul fronte e sul retro	4,60	x	25 %	=	1,15
<b>Totale:</b>	<b>109,60</b>				<b>106,15</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2025.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: GALATINA, Fascia/zona: Semicentrale/TRA VIA LIGURIA, VIA GALATONE, VIA DELLE ROSE E VIA KENNEDY, Codice di zona: C2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 510 €/mq. ad un massimo di 710 €/mq., mentre per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 600 €/mq. ad un massimo di 820 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 700 €/mq. corrispondente al valore di poco inferiore a quello intermedio calcolato tra il valore minimo e massimo della Tipologia Abitazioni civili, e comunque leggermente inferiore a quello massimo della Tipologia Abitazioni di tipo economico.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione comprensivo delle aree pertinenziali esterne opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale di mq.106,15) risulta pari a € 74.305,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **74.305,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.305,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.305,00**

BENI IN GALATINA VIA LIGURIA 111 E VIA FRIULI N.18



## GARAGE

### DI CUI AL PUNTO B

**garage** a GALATINA via Liguria 111 e via Friuli n.18, della superficie commerciale di **31,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Garage in Galatina (LE), al piano terra di un più ampio edificio ad uso residenziale su due piani fuori terra posto tra via Liguria e via Friuli, con all'interno altre unità immobiliari tra cui l'abitazione (sub.8), anch'essa oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1, quale corpo A.

L'edificio di cui sono parte le due unità pignorate è sito in una zona semicentrale di Galatina, distante circa m.600 dal centro storico e circa un chilometro dalla stazione ferroviaria della cittadina.

Con accesso diretto dal civico 18 di via Friuli, e superficie catastale di circa mq.31, il garage si compone di un unico ampio vano di altezza interna di circa m.4,05, all'interno del quale è stata ricavata una superficie soppalcata di circa mq.11 realizzata con solaio latero-cementizio ed accessibile tramite scala in cemento armato.

Come segnalato nella descrizione del corpo A e nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, su parte dell'ingombro del pozzo luce posto sul lato nord a confine con altra proprietà è stato ricavato un vano scala interno di collegamento tra il garage e la sovrastante abitazione che, sebbene rappresentato nelle tavole di cui alla S.C.I.A. prot. n.20147 del 13/06/2014, non è riportato nei titoli autorizzativi (Autorizzazione Sindacale del 10/04/1964 e Nulla Osta del 16/07/1968), costituendo intervento non sanabile rispetto la vigente strumentazione urbanistica, e pertanto se ne prevede la rimozione con ripristino del pozzo luce.

Stesso dicasi per il suddetto soppalco, la cui superficie supera quella consentita dal Regolamento Edilizio Comunale, e pertanto risulta necessaria una parziale demolizione dello stesso.

Con solai piani e murature intonacate e tinteggiate, il garage alloggia al proprio interno la caldaia dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione; come evincibile dall'allegata documentazione fotografica (All.1), nel suo complesso l'unità si presenta in stato di abbandono con accumulo di notevole quantità di materiale, rendendone difficile l'ispezionabilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.4,05. Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 442 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: via Friuli, piano: T, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1.

Coerenze: il box (sub.7) confina ad ovest con via Friuli, a nord con altra proprietà (N.C.E.U. Foglio 77 particella 442 sub.9), ad est con altra proprietà (N.C.E.U. Foglio 77 particella 442 sub.6), a sud con altra proprietà (N.C.E.U. Foglio 77 particella 1670).

Atto del 10/07/2014 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.19547.1/2014 Reparto PI di Lecce in atti dal 17/07/2014. Superficie Catastale Totale: 31 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 12/05/2011 Pratica n.LE0225349 in atti dal 12/05/2011 Variazione di classamento (n.31596.1/2011). Ampliamento del 08/07/2010 Pratica n.LE0269673 in atti dal 08/07/2010 Ampliamento (n.15010.1/2010). Con tale variazione veniva soppressa la particella 442 sub.1 graffata alla particella 444 e costituita l'attuale unità immobiliare (sub.7), la cui planimetria catastale risulta presentata in data 08/07/2010 a firma del geom. Alessandro Pellegrino ed in ditta [REDACTED] Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.7 e sub.8) del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 77 particella 442 di are 2 ca 42, area di enti urbani e promiscui.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2014.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare sita in Galatina (LE) alla via Friuli n.18 al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale di due piani fuori terra, con abitazione a piano primo (sub.8) con accesso dal civico 111 di Liguria, anch'essa oggetto di procedura e del presente Lotto 1 quale corpo A, ed altre unità non oggetto di pignoramento.

Con duplice affaccio sulle suddette vie Liguria e Friuli, l'edificio di cui è parte il garage (sub.7) è ubicato in una zona semicentrale, distante circa m.600 dal centro storico e dalla rinomata Basilica gotico-romana di Santa Caterina d'Alessandria, circa un chilometro dalla stazione ferroviaria e circa km.10 dall'aeroporto militare.

Al garage si accede dal civico 18 di via Friuli. L'unità ha superficie catastale di circa mq.31 ed altezza utile di circa m.4,05; al suo interno è stato realizzato un soppalco di circa mq.11 realizzato con solaio latero-cementizio e raggiungibile tramite scala in cemento armato.

Come segnalato nella descrizione del corpo A e nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, si fa presente fin d'ora che su parte dell'ingombro del pozzo luce del fabbricato e posto sul lato nord a confine con altra proprietà è stato realizzato un vano scala interno di collegamento tra il garage e la sovrastante abitazione. Tale scala, sebbene sia rappresentata nelle tavole di cui alla S.C.I.A. prot. n.20147 del 13/06/2014, non è riportata nei titoli autorizzativi (Autorizzazione Sindacale del 10/04/1964 e Nulla Osta del 16/07/1968) e pertanto costituisce difformità nonché intervento non sanabile rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, per il quale è necessario prevedere la rimozione con ripristino del pozzo luce.

Stesso dicasi per il soppalco realizzato all'interno del garage, la cui superficie supera quella consentita dal Regolamento Edilizio Comunale, e per il quale risulta necessaria una parziale demolizione.

Il garage presenta solaio piano e murature intonacate e tinteggiate ed ospita al suo interno la caldaia dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione. Come evincibile dall'allegata documentazione fotografica (All.1), nel suo complesso è in stato di abbandono, con considerevole accumulo di materiale di vario genere, che, oltre a pregiudicarne le condizioni igieniche, ne ha reso difficile l'ispezionabilità.

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad ante a battente, realizzato in legno con pannellature piene e in vetro con scuri (portone ingresso al garage).	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	31,00	x	100 %	=	31,00
<b>Totale:</b>	<b>31,00</b>				<b>31,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2025.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: GALATINA, Fascia/zona: Semicentrale/TRA VIA LIGURIA, VIA GALATONE, VIA DELLE ROSE E VIA KENNEDY, Codice di zona: C2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Box va da un minimo di 510 €/mq. ad un massimo di 640 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 600 €/mq. corrispondente al valore di poco inferiore a quello intermedio calcolato tra il valore medio e massimo della suddetta Tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo del garage (superficie commerciale di mq.31,00) risulta pari a € 18.600,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.600,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatina (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

### 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	106,15	0,00	74.305,00	74.305,00
B	garage	31,00	0,00	18.600,00	18.600,00
				<b>92.905,00 €</b>	<b>92.905,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 27.032,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.873,00**

#### 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: **€. 9.880,95**

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: **€. 55.992,05**

data 24/02/2026

il tecnico incaricato  
Arch. Valentina Galluccio

