



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

225/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

CUSTODE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

CF:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 225/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANARICA via Giuseppe Garibaldi 20, della superficie commerciale di 154,68 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Sanarica (LE), in Via Giuseppe Garibaldi n. 20, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 486 sub 10 graffata pc. 428 sub 5. L'unità immobiliare è posta al piano terra, come risulta dalla planimetria catastale aggiornata.

L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna tipica di abitazione civile, con ambienti ben distinti e funzionalmente organizzati. In particolare, dalla planimetria catastale si rileva la presenza di: ingresso/disimpegno centrale; soggiorno di adeguata dimensione, con affaccio sul porticato antistante Via Garibaldi; tinello comunicante con la cucina; tre camere da letto; due servizi igienici (w.c.); un ripostiglio; porticati anteriori e posteriori, che costituiscono spazi accessori coperti a servizio dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 486 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 7,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, civico 20, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: P.lla 257, 424, 423, 426, 429, via G. Garibaldi
Fabbricato in SANARICA (LE) ; superficie catastale 183 mq; vani 7,5; categoria A/3; via Giuseppe Garibaldi n° 20; pianto T; Rendita catastale € 189,80 – Riportato nel NCEU al fgl. 6 pc. 486 sub 10 graffata pc. 428 sub 5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2021.

B deposito artigianale a SANARICA via Giuseppe Garibaldi 20, della superficie commerciale di 34,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Sanarica (LE), in Via Giuseppe Garibaldi n. 20, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 428 sub 2 graffata pc. 486 sub 9. L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato (S1).

L'unità si sviluppa interamente al piano seminterrato e presenta una distribuzione articolata in più ambienti, collegati tra loro mediante disimpegni. Dalla planimetria catastale si rileva una conformazione irregolare del perimetro, tipica di locali accessori o di deposito, con la presenza di più vani di ampiezza variabile, un corridoio/disimpegno centrale, che consente l'accesso ai singoli locali, collegamento verticale tramite scala interna, in comunicazione con il piano superiore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 1,5 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 428 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 138 mq,

rendita 103,19 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, piano: S1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: P.lla 257, 424, 423, 426, 429, via G. Garibaldi
Fabbricato in SANARICA (LE) ; superficie catastale 138 mq; categoria C/2; via Giuseppe Garibaldi n° 20; pianto S1; Rendita catastale € 103,19 – Riportato nel NCEU al fgl. 6 pc. 428 sub 2 graffata pc. 486 sub 9

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	189,18 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:	€. 85.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.462,50
Data di conclusione della relazione:	23/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In sede di sopralluogo il Sig. [REDACTED] ha dichiarato che l'immobile è occupato, oltre che da se stesso, dalla [REDACTED].

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 14/09/2015 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. di repertorio 27803/12940 di repertorio, iscritta il 15/09/2015 ai nn. numero di registro particolare 2857 e di generale 26398, a favore di della Banca Unicredit Spa con sede in Roma, numero di codice fiscale 00348170101, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 (mille/millesimi)..

Importo ipoteca: € 105'000,00.

Importo capitale: € 70'000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

EROGAZIONE A SALDO del 14/11/2016, numero di annotazione 3889.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/08/2025 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. di repertorio 4772 di repertorio, trascritta il 17/09/2025 ai nn. numero di particolare 27599 e di generale 33574, a favore di della Società [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 (mille/millesimi)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di di 1/1 (mille/millesimi), in forza di proprietà (dal 26/05/2011), con atto stipulato il 26/05/2011 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. repertorio 22284/8863 di repertorio, trascritto il 03/06/2011 ai nn. di registro particolare 13859 e di generale 20309

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED], in forza di proprietario (fino al 26/05/2011).
Al medesimo [REDACTED] il bene era pervenuto in forza dei seguenti titoli: ?- atto di donazione trascritto in data 09/08/1995 ai nn. 20217 di registro particolare e 24932 di registro generale; -? atto di compravendita trascritto in data 09/11/1973 ai nn. 58563 di registro particolare e 65045 di registro generale; ?- atto di donazione trascritto in data 09/11/1973 ai nn. 58562 di registro particolare e 65044 di registro generale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno identificato catastalmente come particella 428, subalterno 4, risulta qualificato come bene comune non censibile a servizio dell'intero fabbricato.

Tale qualificazione emerge dall'elaborato planimetrico originario depositato presso l'Ufficio del Catasto fin dall'anno 1985, nel quale il bene comune in oggetto risulta già assegnato ai subalterni 1 e 2, individuati quali subalterni originari del fabbricato.

A seguito delle successive variazioni catastali e delle intervenute soppressioni, il predetto terreno ha mantenuto la natura di bene comune non censibile, con conseguente diritto di utilizzo in favore di tutte le unità immobiliari facenti parte dello stabile.

Pertanto, l'area in oggetto non è attribuibile in proprietà esclusiva ad alcuna singola unità immobiliare, ma deve intendersi destinata all'uso comune di tutti i comproprietari, ivi compresi i titolari delle unità non oggetto di procedura esecutiva, come risulta dalle visure catastali storiche allegate, dalle quali si evincono i subalterni originari.

Ne consegue che l'eventuale aggiudicatario dell'unità immobiliare posta al piano terra acquisirà, unitamente alla proprietà della stessa, anche il diritto di accesso e di utilizzo del suddetto terreno nei limiti previsti per i beni comuni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per esecuzione di lavori edili N. 5/1969, intestata a [REDACTED], per lavori di Esecuzione di lavori edili (costruzione di una casa di abitazione), presentata il 11/07/1969, rilasciata il 09/08/1969

Concessione di Costruzione n. 18 N. 24/1982, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento casa di abitazione in via Garibaldi, presentata il 19/05/1982 con il n. 1365 di protocollo, rilasciata il 21/09/1982 con il n. 1365 di protocollo

Concessione di Costruzione n. 19 N. 25/1982, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione sopraelevazione primo piano in via G. Garibaldi, presentata il 19/05/1982 con il n. 1366 di protocollo, rilasciata il 21/09/1982 con il n. 1366 di protocollo

N. 04/1983

Concessione di costruzione N. 13 N. 26/1991, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento al piano terra e sopraelevazione al 1° piano su edificio preesistente alla via G. Garibaldi, presentata il 24/09/1991 con il n. 2033 di protocollo, rilasciata il 21/10/1992 con il n. 2033 di protocollo, agibilità del 03/02/2016 con il n. 10/16 di protocollo

Permesso di Costruire N° 11 del 08.04.2010 N. 44/2009, intestata a [REDACTED] lavori di Ristrutturazione di una casa di civile abitazione, presentata il 10/11/2009 con il n. 3574 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

SCIA N. 18/2015, intestata a [REDACTED], presentata il 04/08/2015 con il n. 2402 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Segue Divieto di eseguire i lavori del 21/08/2015

SCIA N. 30/2016, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento Piano Seminterrato, agibilità del 26/09/2016 con il n. 14/2016 di protocollo.

Richiesta del certificato di agibilità parziale relativa al Piano Seminterrato

Permesso di costruire N. 19/2016, intestata a [REDACTED], presentata il 25/05/2016 con il n. 2157 di protocollo.

Segue richiesta di annullamento del Permesso della pratica 19/2016 con protocollo. 2157 del 26/05/2016 e

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera 1979, l'immobile ricade in zona B2/centrale /Intero centro abitato. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

QUINTA TASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo reperito presso i registri comunali, si rileva la presenza di un'apertura di collegamento tra i vani 'soggiorno' e 'disimpegno' non autorizzata. Tale modifica non risulta riportata neppure nella planimetria catastale vigente. (normativa di riferimento: art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 e art.32 comma 25 D.L. 326/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'abuso risulta sanabile mediante la presentazione di una CILA in Sanatoria per opere già eseguite, previa verifica della rispondenza ai requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Edilizio Comunale. Non si riscontrano impedimenti strutturali palesi

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione CILA : €.1.000,00
- Onorari tecnici (rilievo, redazione pratica edilizia e variazione catastale): €.1.050,00
- Diritti di segreteria: €.100,00
- Tributi catastali : €.50,00

SESTA TASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità funzionale interna: si rileva una discrepanza tra la destinazione d'uso catastale/progettuale del vano denominato 'Studio' e l'attuale utilizzo effettivo come 'Camera da letto'. Tale variazione è considerata un mutamento di destinazione d'uso interno non rilevante ai fini urbanistici

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria. Poiché vi è già un'altra difformità si può presentare un'unica pratica per entrambe le difformità. Tuttavia l'onorario del tecnico aumenta, pertanto nei costi si terrà conto di questo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari tecnici: €.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

QUINTA TASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul Pignoramento Immobiliare l'immobile risulta ubicato in via G. Garibaldi n° 20 ed in sede di sopralluogo si è appurato la reale ubicazione al civico 20. Tuttavia la planimetria catastale il civico riportato alla via G. Garibaldi è il n° 46

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione toponomastica

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici: €.50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANARICA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANARICA via Giuseppe Garibaldi 20, della superficie commerciale di **154,68 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Sanarica (LE), in Via Giuseppe Garibaldi n. 20, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 486 sub 10 graffata pc. 428 sub 5. L'unità immobiliare è posta al piano terra, come risulta dalla planimetria catastale aggiornata.

L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna tipica di abitazione civile, con ambienti ben distinti e funzionalmente organizzati. In particolare, dalla planimetria catastale si rileva la presenza di: ingresso/disimpegno centrale; soggiorno di adeguata dimensione, con affaccio sul porticato antistante Via Garibaldi; tinello comunicante con la cucina; tre camere da letto; due servizi igienici (w.c.); un ripostiglio; porticati anteriori e posteriori, che costituiscono spazi accessori coperti a servizio dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 486 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 7,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, civico 20, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: P.la 257, 424, 423, 426, 429, via G. Garibaldi

Fabbricato in SANARICA (LE) ; superficie catastale 183 mq; vani 7,5; categoria A/3; via Giuseppe Garibaldi n° 20; pianto T; Rendita catastale € 189,80 – Riportato nel NCEU al fgl. 6 pc. 486 sub 10 graffata pc. 428 sub 5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Muro Leccese – circa 1,7 km (comune più vicino); Giuggianello 1,8 km; Botrugno 3,4 km; San Cassiano 3,7 km; Scorrano 4,2 km; Poggiardo 4,7 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km

ferrovia distante 10 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

ottimo	★★★★★	★★★★★
aeroporto distante 70 km		
ottimo	★★★★★	★★★★★
buono	★★★★★	★★★★★
buono	★★★★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
nella media	★★★★★	★★★★★
al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
nella media	★★★★★	★★★★★
nella media	★★★★★	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Sanarica (LE), in Via Giuseppe Garibaldi n. 20, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 486 sub 10 graffata pc. 428 sub 5. L'unità immobiliare è posta al piano terra, come risulta dalla planimetria catastale aggiornata.

L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna tipica di abitazione civile, con ambienti ben distinti e funzionalmente organizzati. In particolare, dalla planimetria catastale si rileva la presenza di: ingresso/disimpegno centrale; soggiorno di adeguata dimensione, con affaccio sul porticato antistante Via Garibaldi; tinello comunicante con la cucina; tre camere da letto; due servizi igienici (w.c.); un ripostiglio; porticati anteriori e posteriori, che costituiscono spazi accessori coperti a servizio dell'abitazione.

L'altezza interna dei locali risulta pari a circa 3,00 m, come indicato in planimetria, e la distribuzione complessiva garantisce una buona separazione tra zona giorno e zona notte.

L'immobile risulta caratterizzato da finiture di tipo ordinario, coerenti con la tipologia edilizia e l'epoca di realizzazione. In particolare pavimentazioni interne in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, infissi di tipo tradizionale, porte interne standard.

Le finiture non presentano elementi di particolare pregio, ma appaiono complessivamente idonee all'uso residenziale.

L'unità risulta dotata di impianti tecnologici di base, tipici di un'abitazione civile, quali impianto elettrico, impianto idrico-sanitario a servizio di cucina e servizi igienici.

Dalla documentazione disponibile non emergono elementi che attestino recenti interventi di ammodernamento, pertanto, gli impianti possono considerarsi funzionali ma non di nuova realizzazione, con caratteristiche coerenti con l'epoca dell'edificio.

Si evidenziano criticità nei porticati esterni, tra cui degrado Igrometrico (si osservano estesi distacchi di intonaco e della pellicola pittorica sulle pareti e sui soffitti dei portici, infiltrazioni e muffe, riconducibili a fenomeni di infiltrazione provenienti dal lastrico solare o a carenze nel sistema di allontanamento delle acque meteoriche. Inoltre il rivestimento lapideo di base mostra accumuli di sporco e umidità di risalita capillare.

L'abitazione, pur essendo occupata e arredata, mostra segni di vetustà e degrado. Le pavimentazioni (graniglia di marmo e ceramiche economiche) risultano usurate. Le pareti interne presentano aloni di umidità e tracce di risalita capillare in corrispondenza del battiscopa, con distacchi localizzati di pittura. I serramenti sono privi di vetrocamera e con sistemi di oscuramento (tapparelle) che mostrano evidenti segni di deterioramento meccanico. I rivestimenti e i sanitari sono datati e presentano segni di infiltrazioni pregresse (come visibile nel locale bagno con vasca angolare).

Il corpo scala di collegamento tra piano terra e piano semin terrato si presenta al rustico, privo di finiture, con gradini in cemento grezzo.

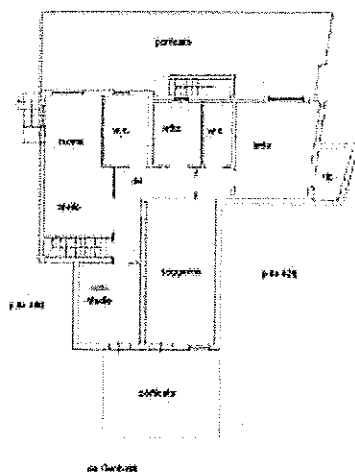
CONSISTENZA:

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
Cucina e tinello	26,34	x	100 %	=	26,34
wc	9,31	x	100 %	=	9,31
letto	9,10	x	100 %	=	9,10
wc	5,60	x	100 %	=	5,60
letto	22,40	x	100 %	=	22,40
ripostiglio	3,65	x	100 %	=	3,65
disimpegno	7,48	x	100 %	=	7,48
disimpegno	4,76	x	100 %	=	4,76
studio (stato dei luoghi letto)	14,60	x	100 %	=	14,60
ingresso e soggiorno	30,10	x	100 %	=	30,10
porticato anteriore	25,00	x	35 %	=	8,75
porticato anteriore eccedente 25 mq	2,60	x	10 %	=	0,26
porticato posteriore	25,00	x	35 %	=	8,75
porticato posteriore eccedente 25 mq	35,80	x	10 %	=	3,58
giardino (ente urbano non censibile)	1.036,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.257,74				154,68

tab. 4



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, è quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella relazione tecnica. Si è assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilità, destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, pertinenze esistenti ottenendo il valore più probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 1° semestre del 2025 (abitazioni di tipo economico). Detti valori vanno da un minimo di 415 €/mq ad un massimo di 465 €/mq per immobili residenziali nel Comune di Sanarica nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto.

Criterio di stima del valore dell'utilizzo del bene comune non censibile

Il terreno identificato catastalmente come particella 428, subalterno 4, qualificato come bene comune non censibile, non essendo suscettibile di autonoma circolazione giuridica né di separata valutazione patrimoniale, non può essere oggetto di stima diretta quale bene indipendente. Ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonché in conformità alla consolidata giurisprudenza in materia condominiale, i beni comuni non censibili devono intendersi funzionalmente e strutturalmente asserviti alle unità immobiliari cui accedono, concorrendo alla determinazione del valore complessivo delle stesse. In ambito estimativo, in conformità ai principi dell'estimo civile e ai criteri indicati dalle Linee Guida dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), nonché dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per le valutazioni immobiliari, il valore dei beni comuni non censibili viene normalmente incorporato nel valore delle unità immobiliari principali, in relazione al beneficio economico e funzionale da essi derivante. Nel caso di specie, il bene comune non censibile in oggetto consiste in un'area scoperta adibita a terreno/giardino, il cui utilizzo incide in maniera differenziata sul valore delle singole unità immobiliari, in funzione delle modalità di fruizione e dell'effettivo vantaggio economico apportato. Pertanto, ai fini della presente perizia, si procederà alla determinazione del valore dell'utilizzo del bene comune non censibile mediante un criterio estimativo di tipo indiretto, basato su una media ponderata tra:

- il valore di mercato delle unità immobiliari dotate di giardino o area scoperta pertinenziale;
- il valore di mercato delle unità immobiliari prive di giardino o di spazi esterni fruibili.

Tale metodo consente di isolare, per differenza, il contributo economico riconducibile alla disponibilità e all'utilizzo dell'area comune, attribuendone una quota proporzionale all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. La ponderazione verrà effettuata tenendo conto, in particolare, dei seguenti parametri tecnici:

- superficie e conformazione dell'area comune;
- grado di accessibilità e fruibilità;
- rapporto funzionale con l'unità pignorata;
- incidenza sull'appetibilità commerciale del bene;
- prassi di mercato rilevata in ambito locale.

Il valore così determinato rappresenta esclusivamente il valore economico dell'utilizzo del bene comune non censibile, e non un valore di proprietà autonoma, in conformità a quanto disposto dall'art. 1118 del Codice Civile, che esclude la separabilità dei diritti sulle parti comuni rispetto alla proprietà delle singole unità immobiliari.

La metodologia adottata garantisce il rispetto dei principi di oggettività, trasparenza e verificabilità della stima, come richiesto dall'art. 568 c.p.c. in materia di determinazione del valore degli immobili oggetto di esecuzione forzata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 80.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 80.000,00

BENI IN SANARICA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a SANARICA via Giuseppe Garibaldi 20, della superficie commerciale di 34,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] i)

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Sanarica (LE), in Via Giuseppe Garibaldi n. 20, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 428 sub 2 graffata pc. 486 sub 9. L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato (S1).

L'unità si sviluppa interamente al piano seminterrato e presenta una distribuzione articolata in più ambienti, collegati tra loro mediante disimpegni. Dalla planimetria catastale si rileva una conformazione irregolare del perimetro, tipica di locali accessori o di deposito, con la presenza di più vani di ampiezza variabile, un corridoio/disimpegno centrale, che consente l'accesso ai singoli locali, collegamento verticale tramite scala interna, in comunicazione con il piano superiore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 1,5 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 428 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 138 mq, rendita 103,19 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, piano: S1, intestato a [REDACTED] Nato a [REDACTED]
Coerenze: P.lla 257, 424, 423, 426, 429, via G. Garibaldi
Fabbricato in SANARICA (LE) ; superficie catastale 138 mq; categoria C/2; via Giuseppe Garibaldi n° 20; piano S1; Rendita catastale € 103,19 – Riportato nel NCEU al fgl. 6 pc. 428 sub 2 graffata pc. 486 sub 9

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Muro Leccese – circa 1,7 km (comune più vicino); Giuggianello 1,8 km; Botrugno 3,4 km; San Cassiano 3,7 km; Scorrano 4,2 km; Poggiardo 4,7 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km
aeroporto distante 70 km
ferrovia distante 10 km

ottimo ★★★★★
ottimo ★★★★★
buono ★★★★★

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:

nella media ★★★★★

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★★★★

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Sanarica (LE), in Via Giuseppe Garibaldi n. 20, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 428 sub 2 graffata pc. 486 sub 9. L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato (S1).

L'unità si sviluppa interamente al piano seminterrato e presenta una distribuzione articolata in più ambienti, collegati tra loro mediante disimpegni. Dalla planimetria catastale si rileva una conformazione irregolare del perimetro, tipica di locali accessori o di deposito, con la presenza di più vani di ampiezza variabile, un corridoio/disimpegno centrale, che consente l'accesso ai singoli locali, collegamento verticale tramite scala interna, in comunicazione con il piano superiore.

La distribuzione risulta funzionale a un utilizzo accessorio (deposito/cantina o locali di servizio), senza una suddivisione tipica di unità residenziale.

L'unità risulta dotata di impiantistica essenziale, verosimilmente limitata all'impianto elettrico di base. Gli impianti appaiono pertanto datati e adeguati esclusivamente a un utilizzo accessorio dei locali.

L'immobile oggetto di stima presenta uno stato di manutenzione complessivo che si definisce scadente, con evidenze di degrado strutturale superficiale e igrometrico diffuse in tutti i livelli.

I vani sono ingombri di materiali di scarto e masserizie, limitando la ventilazione naturale e aggravando lo stato di salubrità degli ambienti.

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
Deposito artigianale	138,00	x	25 %	=	34,50
Totale:	138,00				34,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del piu' probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, e' quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella relazione tecnica. Si e' assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilita', destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, pertinenze esistenti ottenendo il valore piu' probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 1° semestre del 2025 (abitazioni di tipo economico). Detti valori vanno da un minimo di 230 €/mq ad un massimo di 360 €/mq per magazzini nel Comune di Sanarica nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 8.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	154,68	0,00	80.000,00	80.000,00
B	deposito artigianale	34,50	0,00	8.000,00	8.000,00

88.000,00 €

88.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.750,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 85.250,00

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: €. 12.787,50

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: €. 72.462,50

data 23/02/2026

il tecnico incaricato
[REDACTED]