



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

191/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Antonio Barbetta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
Ruggero Serrano
CF: SRRRGR74R01E506R
con studio in LECCE (LE) F. Turati
telefono: 0832452918
email: studioingserrano@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 191/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALATINA Via Strada Lecce - Gallipoli 265, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE, OGGETTO DI STIMA, È CENSITO NEL N.C.E.U. DI GALATINA AL FOGLIO 79, PARTICELLA 454, SUB. 1 ED È POSTO A PIANO TERRA DI UN IMMOBILE DI DUE PIANI FUORI TERRA.

L'unità abitativa è composta da: ingresso, disimpegno, soggiorno e vano letto e si completa di scoperto antistante e laterale con accesso indipendente da strada pubblica denominata Via Lecce Gallipoli e dispone di pavimentazione interna in piastrelle di ceramica con scaglie di marmo, infissi interni in legno tamburato ed infissi esterni in legno massello protetti da avvolgibili in plastica.

In data 30/06/2023 è stato effettuato un frazionamento catastale della porzione immobiliare oggetto di valutazione dall'immobile principale, così come disposto dall'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Lecce in data 17/02/2023.

Il frazionamento è stato realizzato mediante la sola attribuzione di diversi subalterni catastali, senza modifiche strutturali o interventi edilizi o modifica degli spazi e senza la presentazione di pratica edilizia a supporto. Le unità condividono gli impianti (come impianto elettrico ed impianto termico) e sono state identificate con distinti subalterni nel catasto, mantenendo comunque un'unica struttura edilizia.

L'abitazione oggetto di stima, risulta essere, inoltre, del tutto priva del vano cucina e del bagno con la possibilità di accesso al vano letto, solo mediante sconfinamento su porzioni di proprietà dell'abitazione limitrofa identificata con il sub. 2.

Alla luce di quanto precedentemente esposto e da quanto visionato in fase di sopralluogo, l'unità immobiliare si configura come un'unità priva di servizi fondamentali per essere qualificato come tale, il che rende l'immobile inadatto ad uso abitativo autonomo senza ulteriori interventi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.00 mt..Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 454 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Strada Lecce - Gallipoli, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione del 08/08/2013 n. 5170.1/2014 in atti dal 14/03/2014 (prot. n. LE0091884) rogante: Grato sede Galatina. Registrazione UU Sede: Lecce, Volume 9990 n. 752 del 07/03/2014 - Successione di Beccarisi Giovanna.

Coerenze: La particella 454 confina a nord con la particella 512, a sud con via comunale denominata via Gallipoli e particella 500, a ovest con la particella 525 ed a este con la particella 499.

Si evidenzia la presenza della particella 500, identificata al N.C.T. della superficie di mq. 28, qualità Seminativo di proprietà Grato Pasquale con proprietà pari ad 1/3; GRATO Maria Grazia con proprietà pari ad 1/3; GRATO Salvatore Antonio con proprietà pari ad 1/3. Tale particella risulta identificata solo al N.C.T., ma non è identificata al N.C.E.U. Pertanto sarà necessario effettuare un allineamento della mappa catastale.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.905,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.869,25
Data di conclusione della relazione:	27/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

Immobile pervenuto ai sigg. Grato Maria Grazia nata a Galatina il 15/05/1968; Grato Pasquale nato a Galatina il 19/09/1964; Grato Salvatore Antonio nato a Galatina il 03/01/1935 per Denuncia di Successione del 08/08/2013 n. 5170.1/2014 in atti dal 14/03/2014 (prot. n. LE0091884) rogante: Grato sede Galatina. Registrazione UU Sede: Lecce, Volume 9990 n. 752 del 07/03/2014 - Successione di Beccarisi Giovanna.

Successiva Sentenza di divisione del Tribunale di Lecce del 17/02/2023 con prot. n. 483, in cui veniva divisa l'originaria abitazione nella quota parte di 1/3 spettante al sig. Grato Pasquale, attualmente identificata al N.C.E.U del Comune di Galatina al foglio 79 particella 454 sub. 1.

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 **giudiziale** annotata, stipulata il 24/04/2023 ai nn. 826/2003 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Importo capitale: 23.208,23.

Agenzia delle Entrate - Lecce in data 18/06/2004 ai nn. 24452/3042

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/06/2004 ai nn. 24452/3042 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Importo capitale: 6.791,77.

Iscrizione ipoteca giudiziale n. 17 del 18/06/2004 con reg. generale n. 24452 e reg. particolare n. 3042, derivante da atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo del 24/04/2003 con rep. n. 826/2003 a favore della Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per Azioni a R.L. via Luzzatti n. 8 - Matino (LE) e contro la Sig.ra Beccarisi Giovanna nata a Galatina il 01/02/1932. Ipoteca giudiziale a garanzia della complessiva somma di € 30.000, di cui € 23.208,23 per sorte capitale ed € 6.791,77 per spese ed interessi legali dal 13/03/2003 al soddisfo.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

pignoramento immobiliare, stipulata il 27/03/2006 ai nn. 200/2006 di repertorio, trascritta il 20/04/2006 ai nn. 15024/10866, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Immobili a favore di Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per Azioni a R.L. contro sig.ra Beccarisi Giovanna nata a Galatina il 01/02/1932. con atto registrato a Uff. Giudiz. Trib. Lecce sez. distaccata in data 27/03/2006 ai nn. 200/2006 trascritto a Agenzia delle Entrate - Lecce in data 20/04/2006 ai nn. 15024/10866 - Nota di trascrizione n. 97 del 20/04/2006 con reg. gen. n° 15024 e reg. part. n° 10866, risalente da Atto Esecutivo Cautelare del 27/03/2006 con rep. n° 200/2006 a favore di: Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per Azioni a R.L. con sede in Parabita, c.f.: 02848590754, contro Sig.ra Beccarisi Giovanna nata a Galatina il 01/02/1932. Atto di pignoramento immobiliare per il credito di € 26.116,47, oltre interessi e spese.

pignoramento immobiliare, stipulata il 21/03/2015 a firma di Uff. Giudiz. UNEP Corte di Appello sede di Lecce ai nn. 2366/2015 di repertorio, trascritta il 01/04/2015 a Agenzia delle Entrate - Lecce ai nn. 9345/7642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Immobili a favore di Industria Grafica Cartonplastico Tecnica e Comunicazione IGIEMME Srl contro Sig. Grato Pasquale nato a Galatina il 19/09/1964 con atto registrato a Uff. Giudiz. UNEP Corte di Appello sede di Lecce in data 21/03/2015 ai nn. 2366/2015 trascritto a Agenzia delle Entrate - Lecce in data 01/04/2015 ai nn. 9345/7642 - Nota di trascrizione n. 76 del 01/04/2015 con reg. gen. n° 9345 e reg. part. n° 7642, risalente da Atto Esecutivo Cautelare del 21/03/2015 con rep. n° 2366/2015 a favore di Industria Grafica Cartonplastico Tecnica e Comunicazione IGIEMME Srl contro Sig. Grato Pasquale nato a Galatina il 19/09/1964. La Industria Grafica Cartonplastico Tecnica e Comunicazione IGIEMME Srl,

in persona del legale rappresentante protempore - amministratore unico - sig. Giorgino Antonio Giuseppe, con sede in Tuglie. La trascrizione dell'atto di pignoramento è richiesta per il recupero della somma di € 12.274,61, oltre interessi, spese e accessori successivi sino al soddisfo.

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:

In seguito a Sentenza di divisione del Tribunale di Lecce del 17/02/2023 con prot. n. 483, l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stata oggetto di frazionamento dalla originaria abitazione.

Attualmente, l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è identificata al N.C.E.U del Comune di Galatina al foglio 79 particella 454 sub. 1 di proprietà del sig. Grato Pasquale con quota pari a 1/1.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Successione di Beccarisi Giovanna (dal 08/08/2013), con atto stipulato il 08/08/2013 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 9990/752 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a abitazione identificata al fg. 79 part. 454

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SENTENZA PER DIVISIONE (dal 17/02/2023), con atto stipulato il 17/02/2023 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 483 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a abitazione identificata al fg. 79 particella 454 sub. 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzione lavori edili N. **9015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, rilasciata il 22/08/1968 con il n. 9015 di protocollo.

La costruzione è stata autorizzata da Nulla Osta per Esecuzione lavori edili n. 9015 a nome della sig.ra Beccarisi Giovanna, rilasciato il 22/08/1968.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità catastale si presenta come un locale di dimensioni e caratteristiche compatibili con una funzione abitativa, ma, al momento del sopralluogo, non era presente alcun impianto di bagno né cucina. Al momento, la mancanza di tali servizi, rende l'immobile inadatto all'uso abitativo autonomo senza ulteriori interventi. Si evidenzia, inoltre, la presenza della particella 500, identificata al N.C.T. della superficie di mq. 28, ma non identificata al N.C.E.U.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale in seguito ad interventi di adeguamento igienico-sanitario e rettifica/aggiornamento della mappa catastale per allineare le particelle catastali identificate al N.C.T.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per la redazione della pratica catastale: € 800,00
- oneri di regolarizzazione catastale: € 70,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare si presenta come un locale di dimensioni e caratteristiche compatibili con una funzione abitativa, ma, al momento del sopralluogo, non era presente alcun impianto di bagno né cucina. Al momento, la mancanza di tali servizi, rende

l'immobile inadatto all'uso abitativo autonomo senza ulteriori interventi. Inoltre, le due unità, non risultano essere divise fisicamente, ma si configurano ancora, come un'unica abitazione suddivisa in due unità abitative solo catastalmente con la sola attribuzione di diversi subalterni, senza che siano state effettuate modifiche strutturali o modifica degli spazi o interventi edilizi che comportino opere di consolidamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia per il frazionamento dell'unità indivisa in due unità immobiliari indipendenti (come da catasto).

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche + presentazione pratica edilizia + lavori edili per eseguire il frazionamento e realizzare l'indipendenza delle due unità immobiliari. Tali costi si stimano in una percentuale di circa il 30% del valore attuale dell'immobile.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GALATINA VIA STRADA LECCE - GALLIPOLI 265

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALATINA Via Strada Lecce - Gallipoli 265, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'IMMOBILE, OGGETTO DI STIMA, È CENSITO NEL N.C.E.U. DI GALATINA AL FOGLIO 79, PARTICELLA 454, SUB. 1 ED È POSTO A PIANO TERRA DI UN IMMOBILE DI DUE PIANI FUORI TERRA.

L'unità abitativa è composta da: ingresso, disimpegno, soggiorno e vano letto e si completa di scoperto antistante e laterale con accesso indipendente da strada pubblica denominata Via Lecce Gallipoli e dispone di pavimentazione interna in piastrelle di ceramica con scaglie di marmo, infissi interni in legno tamburato ed infissi esterni in legno massello protetti da avvolgibili in plastica.

In data 30/06/2023 è stato effettuato un frazionamento catastale della porzione immobiliare oggetto di valutazione dall'immobile principale, così come disposto

dall'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Lecce in data 17/02/2023.

Il frazionamento è stato realizzato mediante la sola attribuzione di diversi subalterni catastali, senza modifiche strutturali o interventi edilizi o modifica degli spazi e senza la presentazione di pratica edilizia a supporto. Le unità condividono gli impianti (come impianto elettrico ed impianto termico) e sono state identificate con distinti subalterni nel catasto, mantenendo comunque un'unica struttura edilizia.

L'abitazione oggetto di stima, risulta essere, inoltre, del tutto priva del vano cucina e del bagno con la possibilità di accesso al vano letto, solo mediante sconfinamento su porzioni di proprietà dell'abitazione limitrofa identificata con il sub. 2.

Alla luce di quanto precedentemente esposto e da quanto visionato in fase di sopralluogo, l'unità immobiliare si configura come un'unità priva di servizi fondamentali per essere qualificato come tale, il che rende l'immobile inadatto ad uso abitativo autonomo senza ulteriori interventi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.00 mt..Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 454 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Strada Lecce - Gallipoli, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia di Successione del 08/08/2013 n. 5170.1/2014 in atti dal 14/03/2014 (prot. n. LE0091884) rogante: Grato sede Galatina. Registrazione UU Sede: Lecce, Volume 9990 n. 752 del 07/03/2014 - Successione di Beccarisi Giovanna.

Coerenze: La particella 454 confina a nord con la particella 512, a sud con via comunale denominata via Gallipoli e particella 500, a ovest con la particella 525 ed a este con la particella 499.

Si evidenzia la presenza della particella 500, identificata al N.C.T. della superficie di mq. 28, qualità Seminativo di proprietà Grato Pasquale con proprietà pari ad 1/3; GRATO Maria Grazia con proprietà pari ad 1/3; GRATO Salvatore Antonio con proprietà pari ad 1/3. Tale particella risulta identificata solo al N.C.T., ma non è identificata al N.C.E.U. Pertanto sarà necessario effettuare un allineamento della mappa catastale.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Martano, Comune di Cutrofiano, Comune di Nardò, Comune di Galatone.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- ospedale
- centro commerciale
- farmacie
- spazi verde
- supermercato
- scuola elementare
- scuola media superiore
- municipio
- centro sportivo
- cinema

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio

buono 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km

buono 

superstrada distante 1 km

al di sopra della media 

autobus distante 500 m.

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

buono 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

scarso 

qualità dei servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima consiste in una civile abitazione posta a piano terra censita nel N.C.E.U. di Galatina al Foglio 79, Particella 454, Sub. 1.

L'unità oggetto di valutazione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 74 ed ha accesso indipendente da strada denominata Lecce - Gallipoli.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura

buono 

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di cemento

buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

buono 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello

al di sopra della media 

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V. Si tiene a precisare che l'impianto elettrico risulta essere comune alle due unità abitative identificate al foglio 79 particella 454 sub. 1 e sub. 2

nella media 

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori. Si tiene a precisare che l'impianto di riscaldamento risulta essere comune alle due unità abitative identificate al foglio 79 particella 454 sub. 1 e sub. 2

buono 



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	69,00	x	100 %	=	69,00
cortile	45,00	x	10 %	=	4,50
Totale:	114,00				73,50



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: 24/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/114060151/>

Indirizzo: via di Noha 20

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 52.250,00 pari a 696,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/32736538/>

Indirizzo: via XX Settembre

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 52.250,00 pari a 696,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/29139374/>

Indirizzo: via Corte Cavoti, 4

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 49.000,00 pari a 612,50 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,50 x 650,00 = **47.775,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.775,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.775,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Operazione estimativa assolutamente indispensabile è la determinazione di una nota quantità di denaro che, sotto certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto. Al mutare delle condizioni economiche generali nonché delle specifiche esigenze dei soggetti interessati, la quantità di denaro considerata equivalente al bene stesso può, infatti, risultare anche sensibilmente diversa; è possibile pertanto concludere che l'operazione intesa ad esprimere il valore di un bene economico è, in sostanza, una traduzione in termini monetari dell'unità attribuita appunto in quel particolare momento ed alla luce di tali specifiche condizioni, al bene economico in oggetto di stima. Una volta definito l'aspetto economico del bene in questione, sarà

possibile procedere alla determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi di mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima. La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta comunque legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possono rappresentare gli elementi di confronto e quelle di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato. Si intende sottolineare cioè, che al fine di una corretta valutazione è indispensabile che gli immobili da scegliere come riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile fa parte. Si

osserva che per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima a confronto (procedimento sintetico/comparativo), avendo a disposizione informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare; si è, infatti, condotta un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni rilevanti, sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento, facendo in particolare affidamento su fonti dirette o primarie quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari,

intermediari. Si è, inoltre, successivamente applicato le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. si è operato una stima prudenziale della commerciabilità futura, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili appropriati usi alternativi alla proprietà stessa, non prendendo, peraltro, in considerazione, elementi speculativi, ma, al contrario, introducendo nella stima il concetto di attenuazione delle tendenze del mercato, dei canoni e dei tassi di capitalizzazione. Nella zona di ubicazione del presente immobile, ossia in zona semiperiferica del Comune di Galatina, sono stati riscontrati valori OMI di abitazioni di tipo economico, pari ad 490/690 €/mq e valori di mercato di civili abitazioni pari a € 600/750. Il Valore di Mercato stimato nella presente relazione è stato inoltre determinato tenendo in considerazione numero di elementi e fattori influenti, quali il buono stato di manutenzione dell'immobile, la vicinanza al centro del Comune e servizi disponibili in zona. Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per abitazioni con caratteristiche similari, il sottoscritto ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie dell'immobile in esame un valore pari ad €/mq 650.

Si precisa che tale valore tiene conto dello stato attuale in cui si trova l'immobile, ovvero che, pur non essendo difforme a livello planimetrico, non è adeguato all'uso abitativo per via dell'assenza di bagno e cucina. Laddove fossero effettuati tali adeguamenti, mediante lavori edili supportati da pratica edilizia, il valore unitario dell'unità immobiliare, e quindi il valore complessivo, sarebbe maggiore del valore attualmente attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatina, agenzie: Galatina, Lecce, osservatori del mercato immobiliare Galatina

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	73,50	0,00	47.775,00	47.775,00
				47.775,00 €	47.775,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 870,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.905,00**

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: **€. 7.035,75**

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: **€. 39.869,25**

data 27/05/2025

il tecnico incaricato
Ruggero Serrano