Arch. ACERRA Francesco
Via Sempione, 78 - 20028 San Vittore Olona (MI)
cell. 331.7288954
pec *archacerra@pec.it*
mail *archacerra@gmail.com*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
FRANCESCO ACERRA
architetto
23262

San Vittore Olona, 14 Luglio 2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione 2^ Civile – Crisi d'impresa

Fall. n.	**630/2019 Fin – Service & Immobili srl**; C.F. 04809600960 sede legale Milano (MI) via Antonio Fogazzaro 29
G.D.:	dott.ssa Rosa Grippo
Curatore:	dott. Nicola Modugno

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE REVOCATI ALLA SE.TUR.GEST. SRL

(Lotti A e B) Villaggio Santa Rita - Galatone (Le)

INDICE

1.PREMESSA ____ pag. 3

2.NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE ____ pag. 3

3.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE OGGETTO DI STIMA ____ pag. 4

4.VALORI DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE OGGETTO DI REVOCATORIA ____ pag. 12

5.RIEPILOGO VALORI LOTTI A e B ____ pag. 15

SEGUONO ALLEGATI ____

1.PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Acerra Francesco (c.f./p.iva: CRRFNC71P16B963Z / 02214110039), con studio in via Sempione, 78 - 20028 San Vittore Olona (MI), iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n.23262, iscritto all'albo dei CTU (matr.1839) e dei Periti (matr.364) del tribunale di Milano, già perito nella medesima procedura in epigrafe, a seguito della richiesta formulata dal curatore fallimentare dott. Nicola Modugno ed autorizzata dall'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Rosa Grippo di stimare il valore degli immobili (Lotti A e B ubicati in località "Villaggio Santa Rita" nel Comune Galatone in provincia di Lecce) di proprietà della (afferenti il ramo d'azienda e tornati nella disponibilità della Procedura), ha provveduto alla redazione e stesura della presente relazione al fine di provvedere successivamente alla loro vendita mediante procedure competitive.

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di n.10 immobili commerciali e terreni utilizzati a parcheggio, ubicati in località "Villaggio Santa Rita" nel Comune Galatone (LE).

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti (con particolare riferimento alle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite presso il competente Ufficio Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare), sono state eseguite ulteriori indagini presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Senago per la completa identificazione dell'immobile, e sono stati effettuati sopralluoghi nell'immobile medesimo onde verificarne identità e titolo e rilevarne lo stato e la consistenza effettiva, nonché svolgere le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta.

2.NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Galatone è un comune di 15.060 ab. della provincia di Lecce in Puglia.

Le origini della città risalgono probabilmente al periodo greco-bizantino.

Il territorio comunale, che si estende nella parte centro-occidentale della penisola salentina per 46,54 km², è situato a 57 m s.l.m. e si affaccia lungo il litorale ionico con le località di Montagna Spaccata e La Reggia.

Distante 24 km da Lecce e 13 km da Gallipoli, il centro urbano è situato lungo la Strada statale 101 Salentina di Gallipoli che collega il capoluogo di provincia con la cittadina ionica.

Il territorio del comune comprende i feudi di antichi casali medievali, ora abbandonati, di Tabelle, Tabelluccio, Fulcignano, San Cosma, Fumonegro, Morice e Renda ed è attraversato a nord dal torrente Asso, un antico corso fluviale che convogliava le acque provenienti da Cutrofiano e Neviano, a sud, per condurle, a nord, in territorio di Nardò.

Confina a nord con i comuni di Nardò e Galatina, a est con i comuni di Seclì e Neviano, a sud con il comune di Gallipoli e Sannicola e a ovest con il mar Ionio.

I beni oggetto di valutazione sono ubicati in zona periferica verso il mare, in un'area residenziale vicina alla località balneare di Santa Maria al Bagno ricadente nel comune di Nardò; il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti; l'area è urbanizzata.

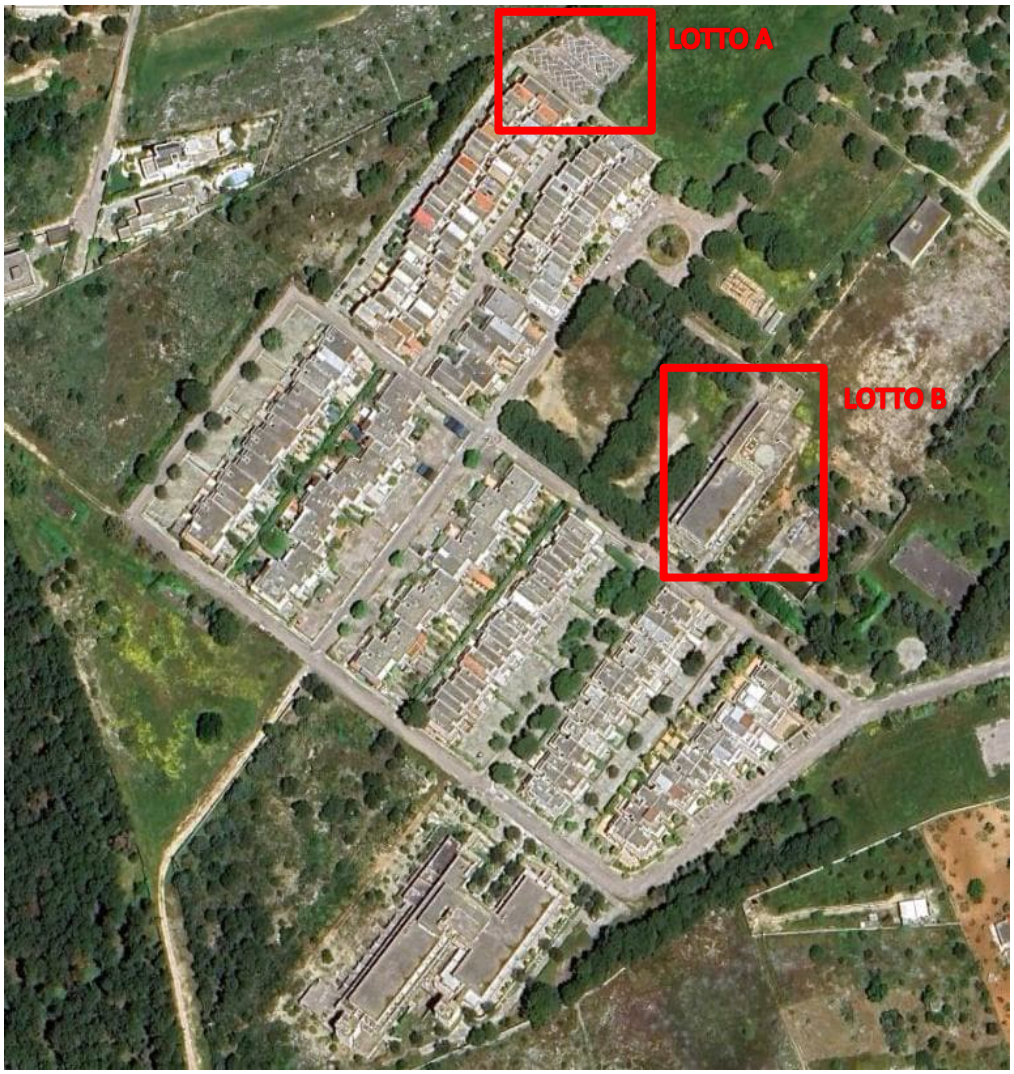
3.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE OGGETTO DI STIMA

I beni immobili di proprietà dell[redacted], oggetto di revocatoria, sono costituiti sostanzialmente da un'area adibita a parcheggio e da un fabbricato composto da diverse unità immobiliari a destinazione prevalentemente commerciale, localizzati nel comune di Galatone (LE) fraz. Villaggio Santa Rita.

Il Villaggio Santa Rita fa parte del comune di Galatone, in provincia di Lecce, nella regione Puglia, nel cuore del Salento. Trattasi di un complesso edilizio nato negli anni '80 pensato originariamente per un uso prevalentemente stagionale e turistico, grazie alla posizione strategica, alla gradevolezza del clima per la vicinanza al mare (il villaggio Santa Rita è situato a soli 12 minuti di auto da Gallipoli ed è confinante con Santa Maria al Bagno, fraz. di Nardò, località marittima che si affaccia direttamente sul golfo di Taranto) ed alla specificità ambientale per la presenza del Sito di interesse comunitario di Montagna Spaccata Rupi San Mauro Situati in un contesto.

Il Comprensorio, attualmente abitato tutto l'anno da un ridotto gruppo di popolazione residente, è costituito prevalentemente da immobili a destinazione residenziale (villette e appartamenti) e commerciale (bar, ristorante e vari negozi di vicinato), oltre che da aree dedicate allo sport.

I beni immobili oggetto della presente stima sono stati suddivisi in due lotti (A e B).



Col **Lotto A** viene individuata un'area destinata a parcheggio e col **Lotto B** un fabbricato a destinazione commerciale, distribuito in diversi locali commerciali.

Entrambi i lotti risultano per la quota di 1/1 di piena proprietà dell

Trattasi di due terreni collegati e insieme formanti un parcheggio privato per n.30 posti auto scoperti, oltre a n.10 locali commerciali, occupati dalla stessa proprietà con destinazioni diverse (uffici, negozi, depositi, ecc.), a meno dei seguenti immobili:

- individuati al fg.29 - mapp.413 - subb.7 e 20 risultano locati alla società *L* attività di Bar-Ristorante-Pizzeria denominata "Shishacafe".
- individuato al fg.29 - mapp.413 - subb.22 risulta locato alla società ttività di vendita di prodotti alimentari locali.

Di seguito si riporta una tabella con i dati catastali per singolo subalterno:

LOTTO	Città	Indirizzo	Fgl	Part.lla	Sub	Tipologia	Cat	Rendita	% Propr	Superficie mq	Occupante
A	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita	29	1034	-	pascolo	-	- €	100%	630,00	
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita	29	1037	-	seminativo	-	- €	100%	97,00	
B	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT-PS1	29	413	5	loc. commerciale	C/1	582,10 €	100%	39,00	
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT-PS1	29	413	7	loc. commerciale	C/1	567,17 €	100%	38,00	
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PS1	29	413	19	fabbricati in costruz.	F/3	- €	100%	-	
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT	29	413	20	loc. commerciale	C/1	3.119,45 €	100%	209,00	
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT	29	413	21	loc. commerciale	C/1	791,06 €	100%	53,00	
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT	29	413	22	loc. commerciale	C/1	1.492,56 €	100%	100,00	
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT	29	413	23	loc. commerciale	C/1	417,92 €	100%	28,00	
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita P1	29	413	24	fabbricati in costruz.	F/3	- €	100%	-	t.
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT-PS1	29	413	26	loc. commerciale	C/1	626,88 €	100%	42,00	t.
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT-PS1	29	413	27	loc. commerciale	C/1	149,26 €	100%	10,00	t.

Descrizione LOTTO A

Trattasi di un lotto di terreno non edificabile costituito da due mappali differenti, sostanzialmente adibito a circa n.30 “posti auto scoperti”; ogni posto auto ha una dimensione minima di 12,50 mq (2,50x5,00) oltre agli spazi di manovra comuni.

Ha una consistenza di circa 727 mq, salvo diversa o miglior misurazione. Confina su tre lati con aree verdi e con un lato verso le villette a schiera. Non esistono apparentemente vincoli tra le residenze e i parcheggi (non sono collegati agli appartamenti).

Condizioni generali dell'area:
Dal sopralluogo effettuato sul posto, appare evidente come l'area necessiti di interventi di manutenzione straordinaria.

Strumentazione Urbanistica Vigente:
Il nuovo P.U.G. adottato con D.C.C. n° 15 del 26.04.2022, l'immobile in mappa individuato al foglio 29 particella 413 è normato nelle NTA dall'art. 52/P – Verde privato – F16.
Trattasi di aree verdi ricadenti nel perimetro della località "Santa Rita".
Si prevede il mantenimento ad aree verdi in un'ottica di uno sviluppo economicamente ed ecologicamente sostenibile in grado di migliorare la qualità dell'ambiente e dei servizi al cittadino.

Conformità Urbanistica:
Rilevata una difformità, in quanto l'area non può essere asfaltata con l'attuale PUG (ma è stata eseguita in epoca in cui vigevano altre norme), ma la normativa vigente non esclude la possibilità di parcheggiare autoveicoli in tale area, fatto salvo il rispetto di quanto disposto dalla strumentazione urbanistica.
Le aree di intervento sono quelle individuate nella tav. 5.2.5 del PUG/P.
In tali aree si potranno prevedere attrezzature per lo svago e chioschi-bar in strutture temporanee non infisse al suolo in modo permanente e di dimensione con superficie coperta di 50 mq.

Pratiche Edilizie:
Nessuna.

Conformità Edilizia:
Vedi Conformità Urbanistica.

Storia Catastale:
È quella risultate dalle allegate visure catastali storiche per immobile.

Conformità Catastale:
Accatastato come terreno agricolo ma con diverso utilizzo a parcheggio asfaltato.

Stato dl Possesso:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato come da tabella sopra riportata, detentori di titolo non opponibile alla procedura in epigrafe (l'immobile viene venduto libero da occupanti), come da sentenze di revocatoria sottoelencate e integralmente allegate alla presente relazione di stima:
- Sentenza n. 889/2022 pubbl. il 02/02/2022 - RG n. 59421/2019 - Repert. n. 1261/2022 del 02/02/2022.
- Ricorso di appello SE.TUR.GEST. S.R.L. Sentenza n. 1737/2023 pubbl. il 27/05/2023 - RG n. 735/2022 - Repert. n. 1705/2023 del 27/05/2023 – Rigettato.

Attuale proprietà:

Vincoli e Oneri Giuridici:
Sono quelli risultati dalle allegate visure ipotecarie e altre iscrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Si riporta di seguito copia del DUPLO dell'ultima ANNOTAZIONE:

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di LECCE - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 13/07/2026 Ora 14:38:13

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T184726 del 13/07/2026

Inizio ispezione 13/07/2026 14:38:09

Richiedente BRTCRL

Tassa versata € 4,00

Domanda di annotazione

Registro generale n. 26147

Registro particolare n. 1578 *Presentazione n.* 30 *del* 13/07/2026

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 02/02/2022 *Numero di repertorio* 1261
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO *Codice fiscale* 801 514 30156
Sede MILANO (MI)

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE
Descrizione 718 INEFFICACIA TOTALE
Voltura catastale dell'atto originario NO

Altri dati

Formalità di riferimento *Servizio di PI di LECCE*
Trascrizione *Numero di registro particolare* 3015 *del* 04/02/2015
Richiedente FALLIMENTO FIN - SERVICE & IMMOBILI S.R.L.
Codice fiscale 04809600960
Indirizzo MILANO, VIA ANTONIO FOGAZZARO N. 29

Dati riepilogativi

Unità negoziali - *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione C - Soggetti

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale [redacted]
Codice fiscale [redacted]
Per la quota di -

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale FIN SERVICE & IMMOBILI S.R.L.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 04809600960
Per la quota di -

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di LECCE - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 13/07/2026 Ora 14:38:13

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T184726 del 13/07/2026

Inizio ispezione 13/07/2026 14:38:09

Richiedente BRTCRL

Tassa versata € 4,00

Domanda di annotazione

Registro generale n. 26147

Registro particolare n. 1578 *Presentazione n.* 30 *del* 13/07/2026

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL TRIBUNALE DI MILANO HA DICHIARATO INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO L'ATTO DI CONFERIMENTO DI RAMO DI AZIENDA DEL 28 GENNAIO 2015 A ROGITO NOTAIO DOTT. DE PASCALIS GIUSEPPE DI MATINO REP. 21069, RACC. 14467

Descrizione LOTTO B

L'intero immobile denominato Centro Servizi "le Sirene" in Complesso Residenziale Villaggio Santa Rita (ex Maglia 16) individuato in NCEU al Foglio 29 Particella 413 è stato realizzato, in forza della Concessione Edilizia n.17 del 17/03/1980 e successiva DIA dell'11/10/2005, dalla proprietà lottizzante del Complesso Residenziale Villaggio Santa Rita,

L'edificio risulta costituito da un corpo basso ad un piano con terrazza di copertura sul fronte ovest per una lunghezza di circa 50 ml (realizzato in una prima fase) ed un secondo corpo sviluppato su due piani fuori terra in adiacenza al primo ma da esso indipendente strutturalmente (è evidente ancora oggi il giunto di dilatazione tra i due edifici) entrambe realizzati in muratura portante, mista a pilastri in conglomerato cementizio di circa 25/30 cm (con luci anche superiori a 6/8 ml).

Il fabbricato frazionato in più unità a destinazione commerciale, da vendersi insieme o singolarmente, è stato utilizzato solo parzialmente almeno fino al 2010, e solo nella porzione dei locali a piano terra sul lato ovest ed in particolare quelli dotati di agibilità, i cui proprietari hanno garantito alcuni servizi minimi (piccolo bar-alimentari o pizzeria da asporto) agli avventori del complesso residenziale (circa 450 proprietari per 2000 persone nei periodi della stagione primavera estate), mentre la parte sul fronte est prospiciente la piscina non è mai entrata in uso, con conseguente stato di declino e degrado dell' immobile praticamente dall' inizio.

Con atto del 02/02/2006 (Notaio dr Egidio Ferrara, rep.72125, racc.n.23898) la Società Fin Service & Immobili Srl acquisisce il fabbricato quasi nella sua totalità (ad eccezione di alcuni locali del lato ovest, a piano terra, rimasti in capo agli acquirenti originari). Quest'ultima in forza del Permesso di Costruire n.73 del 23/06/2010, ha provveduto a mettere in sicurezza statica lo stabile con interventi sulle strutture portanti che garantissero un idoneo consolidamento strutturale. Dopo tali opere provvedeva ad ultimare i locali a piano terra ed ottenere le relative agibilità.

Dal 2015 la proprietà viene trasferita alla la quale ha portato avanti il completamento di alcune opere interne necessarie all'uso dei locali commerciali ed ha assicurato una manutenzione ordinaria periodica dello stabile interna ed esterna.

Condizioni generali fabbricato:

Dal sopralluogo effettuato sul posto, appare evidente come il complesso necessiti di interventi di manutenzione rilevanti ed urgenti, soprattutto nelle parti esterne, dove emergono problemi di infiltrazioni dovuti alla mancata manutenzione del giunto e del lastricato solare. Infiltrazioni che, oltre a causare problematiche di salubrità dei locali sottostanti, è causa del distacco di parti ammalorate dei coronamenti esterni, costituendo grave pericolo per i passanti.

Strumentazione Urbanistica Vigente:

Il nuovo P.U.G. adottato con D.C.C. n° 15 del 26.04.2022, l'immobile in mappa individuato al foglio 29 particella 413 è normato nelle NTA dall'art. 34.12/S – CUPM2 - Contesto urbano periferico marginale – B6.2.

Il Contesto comprende le aree residenziali costruite nell'ex Piano di Lottizzazione "De Magistris - Santa Rita", realizzate con Convenzioni stipulate in data 16/11/1974, a destinazione turistico-residenziale. Il Piano di Lottizzazione è stato attuato solo parzialmente, con la realizzazione di alcuni complessi immobiliari, per la gran parte a destinazione residenziale turistico-stagionale. Le maglie urbane si presentano ben definite, tuttavia la viabilità e le urbanizzazioni sono state solo parzialmente realizzate e cedute al comune con atto transattivo e sono in parte inefficienti. Il contesto è carente di servizi pubblici e privati.

Obiettivi:

- Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

- Riqualificazione ambientale
- Incremento delle funzioni commerciali e terziarie esistenti a supporto della residenza

Modalità di intervento:

-MO, MS, RC, RE, DR per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente legittimo

Destinazioni d'uso:

- Funzioni residenziali: U1
- Funzioni commerciali: U2 – esclusivamente esercizi di vicinato
- Funzioni terziarie: U3
- Funzioni turistiche: U5

Gli interventi ammissibili dovranno rispettare gli indici, i parametri e le prescrizioni stabilite dallo specifico provvedimento autorizzativo sulla base del quale sono stati realizzati gli immobili.

Conformità Urbanistica:

Nessuna difformità rilevata.

Pratiche Edilizie:

Concessione Edilizia n.17 del 17/03/1980 e successiva DIA dell'11/10/2005, richiesti dalla Permesso di Costruire n.73 del 23/06/2010, richiesti dalla Società Fin Service & Immobili Srl. Non è stato rivenuta l'agibilità.

Conformità Edilizia:

Dal confronto tra la documentazione edilizia reperita e quanto rilevato in sede di sopralluogo non si evidenziano importanti difformità, comunque sanabili con idonee pratiche edilizie per la regolarizzazione. Si rendono necessari inoltre interventi di manutenzione ordinaria ma anche straordinaria.

Certificazione energetica

Non sono stati rivenuti Attestati di Prestazione Energetica.

Certificati degli Impianti

Non sono stati rivenuti Certificati degli Impianti (termico, idrico, elettrico) e comunque gli impianti vanno revisionati.

Storia Catastale:

È quella risultate dalle allegate visure catastali storiche per immobile.

Conformità Catastale:

Dal confronto tra la documentazione edilizia reperita e quanto rilevato in sede di sopralluogo non si evidenziano importanti difformità, comunque sanabili con idonee pratiche catastali per la regolarizzazione.

Stato dl Possesso:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato come da tabella sopra riportata, detentori di titolo non opponibile alla procedura in epigrafe (l'immobile viene venduto libero da occupanti), come da sentenze di revocatoria sottoelencate e integralmente allegate alla presente relazione di stima:

- Sentenza n. 889/2022 pubbl. il 02/02/2022 - RG n. 59421/2019 - Repert. n. 1261/2022 del 02/02/2022.
- Ricorso di appello 023 pubbl. il 27/05/2023 - RG n. 735/2022 - Repert. n. 1705/2023 del 27/05/2023 – Rigettato.

Attuale proprietà:

Vincoli e Oneri Giuridici:

Sono quelli risultati dalle allegate visure ipotecarie e altre iscrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Si riporta di seguito copia del DUPLO dell'ultima ANNOTAZIONE: (vedi pagine 8 e 9 - Ispezione Ipotecaria del 13/07/2026).

4.VALORI DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE OGGETTO DI REVOCATORIA

Valore LOTTO A

Per la presente stima, trattandosi sostanzialmente di un'area adibita di fatto a posti auto scoperti, anche se in contrasto con le norme dell'attuale PUG ma non con quelle degli strumenti urbanistici precedenti, mancando un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita di aree da assumere a titolo di "comparabili", è sembrato logico fare riferimento ai valori pubblicati dall"Osservatorio del Mercato Immobiliare" di Agenzia delle Entrate, dal quale si rileva quanto segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: LECCE
Comune: NARDO'
Fascia/zona: Suburbana/SANTA MARIA AL BAGNO (FRAZIONE) - LOCALITA' MONDO NUOVO - FIUME - VACANZE SERENE
Codice di zona: E9
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	960	1400	L	4,1	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	960	L	3	4,1	L
Box	NORMALE	740	930	L	3,5	4,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	495	730	L	2,6	3,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	230	300	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1800	L	5,7	7,1	L

Non può essere considerato un vero e proprio terreno agricolo, in quanto utilizzato da sempre a parcheggio privato, ma nemmeno un vero e proprio parcheggio scoperto. Pertanto, è stato ritenuto congruo partire dal valore minimo attribuito ai Posti Auto Scoperti, abbattuto però del 75% viste le cattive condizioni dell'area e tenuto conto della difformità rilevata (il nuovo PUG non prevede esplicitamente la destinazione a parcheggio ma esisto i presupposti per richiedere una variante al PUG avvallata dalla necessità di reperire posti auto a servizio degli immobili presenti nell'area).

La seguente tabella riporta il calcolo del valore delle due particelle costituenti il Lotto A:

LOTTO	Città	Indirizzo	Fgl	Part.lla	Sub	Cat	% Propr	Superficie mq	Occupante	Valore Unitario	Valore Totale
A	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita	29	1034	-	-	100%	630,00	Se.Tur.Gest. Srl	57,50 €	36.225,00 €

	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita	29	1037	-	-	100%	97,00		57,50 €	5.577,50 €

Pertanto il valore di vendita complessivo del lotto A, non edificabile e costituito dai due mappali, risulta essere complessivamente pari a: 41.802,5 €.

Tale valore, che rappresenta il più probabile valore "a corpo" del Lotto A con le relative destinazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data odierna, considerato lo stesso libero da pesi e/o gravami, viene:

- abbattuto del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria,
- esentato dagli Oneri notarili, da provvigioni a mediatori e da eventuali Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, che restano a carico dell'acquirente.

N.B.: per la determinazione delle superfici sono state utilizzate le planimetrie agli atti, le cui misure sono state verificate in occasione del sopralluogo; inoltre nel calcolo della superfice lorda, condotto con riferimento al D.P.R. n. 138/1998, si è tenuto conto anche dell'incidenza delle eventuali parti comuni.

CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati e avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, a personale giudizio dello scrivente si definisce il Valore di Vendita Giudiziaria del Lotto A, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, descritto in complessivi, arrotondati (al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge): **30.000,00 €** (diconsi euro trentamila/00)

Valore LOTTO B

La stima del valore di un immobile commerciale prende in considerazione vari elementi: lo stato di manutenzione; la metratura; il numero di locali; la presenza di pertinenze, quali un box auto, cantine e ripostigli, portici e balconi; la zona di ubicazione; le condizioni dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento; le condizioni degli infissi; ed altro.

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell'unità immobiliare (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e metà dei muri di divisione fra unità immobiliari e fra unità immobiliari e parti comuni) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinsechi ed estrinsechi che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dalla "Agenzia delle Entrate, annunci di agenzie locali) alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

Per la presente stima, mancando un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita di aree da assumere a titolo di "comparabili", si è fatto riferimento all'osservatorio del Mercato Immobiliare" di Agenzia delle Entrate, dal quale si rileva quanto segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: LECCE
Comune: NARDO'
Fascia/zona: Suburbana/SANTA MARIA AL BAGNO (FRAZIONE) - LOCALITA' MONDO NUOVO - FIUME - VACANZE SERENE
Codice di zona: E9
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	830	1300	L	4,1	6,1	L
Negozi	NORMALE	1350	2600	L	8	11,2	L

Tenuto conto della difformità edilizie e catastali rilevate e viste le condizioni in cui versa l'immobile, vengono assunti prudenzialmente a riferimento i valori minimi abbattuti del 20%.

La seguente tabella riporta il calcolo del valore singoli subalterni costituenti il Lotto B, prendendo prudenzialmente in considerazione il valore minimo:

LOTTO	Città	Indirizzo	Fgl	Part.lla	Sub	Cat	% Propr	Superficie mq	Occupante	Valore Unitario	Valore Totale
B	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT-PS1	29	413	5	C/1	100%	39,00	Se.Tur.Gest. Srl	1.080,00 €	42.120,00 €
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT-PS1	29	413	7	C/1	100%	38,00	Luxury Salento Srls	1.080,00 €	41.040,00 €
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PS1	29	413	19	F/3	100%	-	Se.Tur.Gest. Srl	-	-
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT	29	413	20	C/1	100%	209,00	Luxury Salento Srls	1.080,00 €	225.720,00 €
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT	29	413	21	C/1	100%	53,00	Se.Tur.Gest. Srl	1.080,00 €	57.240,00 €
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT	29	413	22	C/1	100%	100,00	Kilometro Zero Srls	1.080,00 €	108.000,00 €
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT	29	413	23	C/1	100%	28,00	Se.tur.gest. S.r.l.	1.080,00 €	30.240,00 €

B	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita P1	29	413	24	F/3	100%	-	Se.Tur.Gest. Srl	-	-
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT-PS1	29	413	26	C/1	100%	42,00	Se.Tur.Gest. Srl	1.080,00 €	45.360,00 €
	Galatone (LE)	Via Villaggio Santa Rita PT-PS1	29	413	27	C/1	100%	10,00	Se.Tur.Gest. Srl	1.080,00 €	10.800,00 €

Pertanto il valore di vendita complessivo del lotto B risulta essere pari a: 560.520,00 €.

Tale valore, che rappresenta il più probabile valore "a corpo" del Lotto B con le relative destinazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data odierna, considerato lo stesso libero da pesi e/o gravami, viene:

- abbattuto del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria,
- esentato dagli Oneri notarili, da provvigioni a mediatori e da eventuali Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, che restano a carico dell'acquirente.

N.B.: per la determinazione delle superfici sono state utilizzate le planimetrie agli atti, le cui misure sono state verificate in occasione del sopralluogo; inoltre nel calcolo della superfice lorda, condotto con riferimento al D.P.R. n. 138/1998, si è tenuto conto anche dell'incidenza delle eventuali parti comuni.

CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati e avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, a personale giudizio dello scrivente si definisce il Valore di Vendita Giudiziaria del Lotto B, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, descritto in complessivi, arrotondati (al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge): **420.000,00 €** (diconsi euro quattrocentoventimila/00).

5.RIEPILOGO VALORI LOTTI A e B

Come si può notare dalle tabelle, non è sato preso a riferimento il Comune di Galatone bensì il Comune di Nardò e precisamente una sua frazione, Santa Maria al Bagno che, come già affermato precedentemente, è la località marittima sulla quale gravita il Villaggio Santa Rita, essendo le due frazioni direttamente confinanti.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, a personale giudizio dello scrivente si definisce il valore attuale di mercato dei beni immobili descritti in complessivi, arrotondati (al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge):

- **LOTTO A: 30.000,00 €** (diconsi euro trentamila/00)

- **LOTTO B: 420.000,00 €** (diconsi euro quattrocentoventimila/00)

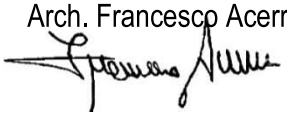
e complessivamente:

- LOTTO A + LOTTO B → € 450.000,00(diconsi euro quattrocentocinquantamila/00)

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico ricevuto per cui con osservanza sottoscrive.

In fede

Arch. Francesco Acerra



Seguono ALLEGATI Lotti A e B (Foto, Estratti di Mappa, Visure Storiche per Immobile, Schede Catastali, Ispezioni Ipotecarie).