



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

183/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Italo Mirko De Pasquale

CUSTODE:

avv. Luigi Murciano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Donato Fari'

CF:FRADNT60E10I780D

con studio in SOGLIANO CAVOUR (LE) VIA CAIROLI, 31

telefono: 0836543490

email: dfingegneria@gmail.com

PEC: donato.fari@ingpec.eu





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 202/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALATINA via Liguria 25, angolo via Redipuglia, della superficie commerciale di **154,80** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il cespite in stima fa parte del condominio denominato "**Asteria**" ed è posto al quarto piano con pertinenza di un garage ubicato nel piano seminterrato. Individuato con "**int. A8**", è destinato alla residenza ed è raggiungibile utilizzando la scala interna ovvero un'ascensore. L'appartamento si compone di un ingresso comunicante con una cucina e annessa lavanderia, con il soggiorno-pranzo e con un disimpegno da cui è possibile accedere a tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Il garage è invece raggiungibile dall'atrio del palazzo del condominio percorrendo una scala interna ovvero da via Redipuglia dov'è posto l'ingresso alla rampa che consente l'accesso con le autovetture al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno A8, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 515 sub. 12 (catasto fabbricati), partita 5985, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Liguria, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 19.12.2020 per notar B. Petrachi, n° Rep. 93792 - Donazione accettata
Coerenze: a nord con mappale 529; a sud con via Redipuglia, a est con via Liguria e a ovest con mappali 1277 e 1278

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2025.

B **box singolo** a GALATINA via Liguria 25, angolo via Redipuglia, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il garage è posto a piano seminterrato da cui si accede da via Redipuglia percorrendo una rampa che porta a uno spazio di manovra comune. Il cespite staggito è stato realizzato compartimentando con muratura in tufo un'area del piano seminterrato in quanto il progetto originario, com'è risultato dai documenti tecnici acquisiti nel corso delle operazioni peritali, non prevedeva la realizzazione di garages. L'infisso esterno è in ferro con apertura scorrevole manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno A8, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 515 sub. 12 (catasto fabbricati), partita 5985, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro
lo stimatore segnala che il garage, posto a piano seminterrato, ha una planimetria catastale distinta ma i dati catastali identificativi dell'unità immobiliare de qua sono quelli dell'appartamento, posto a piano quarto, con cui forma il bene staggito.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	176,80 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:	€. 74.096,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.981,00
Data di conclusione della relazione:	07/11/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
All'atto del sopralluogo l'immobile staggito risultava libero in quanto il debitore esecutato, causa forza maggiore, risultava assente. Ciononostante l'immobile rappresenta, comunque, l'abitazione principale del debitore ed è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

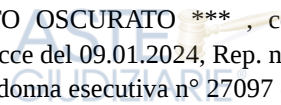
4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



sequestro conservativo penale, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza Tribunale di Lecce del 09.01.2024, Rep. n° 2853/2023. La suddetta trascrizione risulta annotata di Sentenza condanna esecutiva n° 27097 d'ordine e n° 1806 particolare, in data 23.07.2025, Corte d'Appello di Lecce del 26.06.2024, Rep. n° 1190/2024.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 660,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 700,00
Millesimi condominiali:	29,25
Ulteriori avvertenze:	

Lo stimatore ritiene opportuno segnalare la sussistenza di spese straordinarie per ristrutturazione già deliberate ed eseguite per le quali, al momento della redazione della perizia, non sono ancora dettagliate per essere richiesto il loro pagamento ai rispettivi proprietari del condominio. Ciò è dovuto al fatto che tali importi maturati dovranno essere oggetto di parziale congruaglio con gli importi già versati per spese inerenti il bonus facciate 90% e non ancora completati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 19/12/2020), con atto stipulato il 19/12/2020 a firma di notar Benedetto Petrachi ai nn. Rep. 93792 di repertorio, registrato il 15/01/2021 a Brindisi ai nn. 476/1T.

- con formalità n. 1543 d'ordine e n. 1301 particolare in data 15.01.2021, veniva trascritta accettazione tacita dell'eredità di Cubano Luce, nata a Galatina il 29.04.1942 e deceduta il 28.05.2015, da parte dei figli Tramacere Anna Rita nata a Galatina il 04.03.1966, Tramacere Francesco nato a Galatina il 13.12.1969 e Tramacere Giampiero nato a Galatina il 28.06.1977, in parti uguali, complessivi 6/9, relativamente al bene oggetto di stima; -con formalità n. 1544 d'ordine e n. 1302 particolare in data 15.01.2021, veniva trascritta accettazione tacita dell'eredità di Tramacere Luigi, nato ad Aradeo il 18.06.1933 e deceduto il 07.01.2018, da parte dei figli Tramacere Anna Rita nata a Galatina il 04.03.1966, Tramacere Francesco nato a Galatina il 13.12.1969 e Tramacere Giampiero nato a Galatina il 28.06.1977, in parti uguali, complessivi 3/9, relativamente al bene oggetto di stima; - con formalità n. 1545 d'ordine e n. 1303 particolare in data 15.01.2021, da Tramacere Anna Rita (in separazione dei beni) nata a Galatina il 04.03.1966 e Tramacere Francesco nato a Galatina il 13.12.1969, per 3/9 ciascuno, venivano donati e trasferiti diritti pari a complessivi 6/9 del bene in stima, a favore di Tramacere Giampiero nato a Galatina il 28.06.1977.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori N. 9802, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio per civile abitazione, rilasciata il 14/11/1969 con il n. 9802 di protocollo, agibilità del 23/11/1970 con il n. 12974 di protocollo.

Il titolo edilizio richiamato è relativo a una variante al progetto approvato nella tornata della Commissione Edilizia del 17.05.1968.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 06.12.2005, l'immobile ricade in zona B1 - Zone Sature. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Per gli interventi di ampliamento, completamento, nuova costruzione nelle residue aree libere vanno rispettati i seguenti indici:

- Iff indice di fabbricabilità fondiario: 5,00 mc/mq; sono ammesse densità superiori purché non eccedano il 70% delle densità preesistenti (riferite all'intera maglia) al momento dell'adozione del Pug.
- Rc rapporto di copertura: massimo 60% dell'area; le sopraelevazioni possono insistere, compatibilmente con il rispetto delle distanze e degli indici su dettati, sull'intera superficie dell'edificato esistente;
- H altezza massima: ml. 10,5;
- Dc distanza dai confini: min. ml. 5.0 oppure nulla per costruzione in aderenza;
- Df distanza tra i fabbricati: min. ml. 10 oppure nulla per costruzione in aderenza;
- Ds distanza dal ciglio delle strade: min. ml. 5 oppure secondo allineamento preesistente.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel piano seminterrato non è indicato il garage oggetto di stima (normativa di riferimento: d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., PUG e Norme Tecniche di Attuazione)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per redazione progetto per accertamento di conformità (€ 1.500), oneri per verifica sismica antiespulsione murature (€ 700,00), certificato di collaudo (€ 800,00) e redazione pratica agibilità (€ 700): € 2.700,00
- sanzione amministrativa: € 1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dodici mesi

Questa situazione è riferita solamente a garage posto al piano seminterrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che l'immobile staggito è rappresentato in catasto con due planimetrie distinte. Si segnala, altresì, che l'elaborato planimetrico visionato riporta, a parere dello stimatore, un'errata rappresentazione dei subalterni in relazione all'effettivo utilizzo degli spazi condominiali. Per esempio non è indicato qual bene comune non censibile la rampa di accesso al piano seminterrato, lo spazio interno di manovra, le scale che conducono ai vari piani, l'ascensore, e altro.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ





BENI IN GALATINA VIA LIGURIA 25, ANGOLO VIA REDIPUGLIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALATINA via Liguria 25, angolo via Redipuglia, della superficie commerciale di **154,80** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite in stima fa parte del condominio denominato "**Asteria**" ed è posto al quarto piano con pertinenza di un garage ubicato nel piano seminterrato. Individuato con "**int. A8**", è destinato alla residenza ed è raggiungibile utilizzando la scala interna ovvero un'ascensore. L'appartamento si compone di un ingresso comunicante con una cucina e annessa lavanderia, con il soggiorno-pranzo e con un disimpegno da cui è possibile accedere a tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Il garage è invece raggiungibile dall'atrio del palazzo del condominio percorrendo una scala interna ovvero da via Redipuglia dov'è posto l'ingresso alla rampa che consente l'accesso con le autovetture al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno A8, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 515 sub. 12 (catasto fabbricati), partita 5985, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Liguria, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 19.12.2020 per notar B. Petrachi, n° Rep. 93792 - Donazione accettata
Coerenze: a nord con mappale 529; a sud con via Redipuglia, a est con via Liguria e a ovest con mappali 1277 e 1278

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2025.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Santa Caterina d'Alessandri, Chiesa Matrice Santi Pietro e Paolo, Palazzo della Cultura, Le Porte della Città (Porta Luce-Porta Nuova e Porta dei Cappuccini).

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da calcio
cinema
farmacie
musei
municipio
negozi al dettaglio
municipio
scuola elementare
ospedale
polizia

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★



palazzetto dello sport
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
verde attrezzato

COLLEGAMENTI

autobus distante 800 mt
ferrovia distante Ferrovia Sud-Est 700 mt

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★



al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite in stima fa parte del condominio denominato "Asteria" ed è posto al quarto piano con pertinenza di un garage ubicato nel piano seminterrato. Individuato con "int. A8", è destinato alla residenza ed è raggiungibile utilizzando la scala interna ovvero un'ascensore. L'appartamento si compone di un ingresso comunicante con una cucina e annessa lavanderia, con il soggiorno-pranzo e con un disimpegno da cui è possibile accedere a tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Il garage è invece raggiungibile dall'atrio del palazzo del condominio percorrendo una scala interna ovvero da via Redipuglia dov'è posto l'ingresso alla rampa che consente l'accesso con le autovetture al piano seminterrato. La struttura portante dell'edificio è in conglomerato cementizio armato oggetto di lavori in corso per il risanamento strutturale. L'appartamento necessita di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come testimoniato dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima. Gli impianti tecnologici presenti sono riconducibili all'epoca della costruzione e necessitano di una completa loro revisione. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in mattoni con scaglie di marmo
pavimentazione interna: realizzata in ceramica.
servizi igienici
rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in ceramica
infissi interni: a un'anta realizzati in legno tamburato, da sostituire
infissi esterni: a due ante realizzati in legno e vetro semplice
scale: interna con rivestimento in marmo

al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

tecnico incaricato: Donato Fari'

Pagina 7 di 14





idrico: condominiale con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in natura della tubazione non rilevabile conformità: da verificare

fognatura: condominiale la rete di smaltimento è realizzata in natura della tubazione non rilevabile con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare

elettrico: autonomo, la tensione è di 220V conformità: da verificare

ascensore: oleopneumatico conformità: conforme

Delle Strutture:

balconi: costruiti in latero-cemento

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	147,00	x	100 %	=	147,00
balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
eccedenza superfici balconi	3,00	x	10 %	=	0,30
Totale:	175,00				154,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il "**più attendibile valore di mercato**". Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Per tutto questo sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale,

elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Si precisa, pertanto, che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare **"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"**, redatto in coerenza con il d.P.R. 23.03.1998, n° 138. Pertanto, per il calcolo della superficie commerciale, si assumono le seguenti ipotesi:

- la superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;
- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato OMI: in altri contesti è accettabile che la superficie venga arrotondata alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);
- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;
- le pertinenze quali cantine o soffitte sono ragguagliate al 50% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti. Nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;
- i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;
- le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati;
- per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati: in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare); in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente; in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

Il bene in esame è accatastato come un A/3 - Abitazione di tipo economico - e pertanto, secondo l'Agenzia del Territorio la categoria in esame ricomprende **"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la finitura con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili"**. I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Galatina (Le); fascia/zona: Semicentrale/tra via Liguria, via Galatone, via Delle Rose e via Kennedy; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; valori relativi al primo semestre anno 2025, variano in un range pari a €/mq 510,00 a 710,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni **"normali"** di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori O.M.I. tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Il loro impiego nei calcoli estimativi consentono al perito di perfezionare la sua valutazione e di tenere in debito conto anche della presenza di asset urbanistici di rilievo. La tabella che riporta i coefficienti di merito impiegati nell'estimo è rintracciabile consultando il sito web all'indirizzo:

<https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>. Tali coefficienti riguardano lo stato locativo, il piano di ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e vista; l'età dell'edificio, e infine il tipo di riscaldamento. Ponderando per il caso de quo ciascuno di questi elementi e attribuendo a ognuno la percentuale di incidenza avremo, rispettivamente: **100%; +5%; -10%, +5%, 0%, -15% e -5%**. Dalla loro somma algebrica determina una percentuale di riduzione del 30%, da applicarsi al valore O.M.I. scelto alla media del range dei valori proposti, ossia €/mq 610,00. In definitiva, il valore assunto nei calcoli estimativi che seguono è stabilito in €/mq 430,00. Nella valutazione si è tenuto in debito conto anche degli spazi condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,80 x 430,00 = **66.564,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.564,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.564,00**

BENI IN GALATINA VIA LIGURIA 25, ANGOLO VIA REDIPUGLIA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALATINA via Liguria 25, angolo via Redipuglia, della superficie commerciale di **22,00 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il garage è posto a piano seminterrato da cui si accede da via Redipuglia percorrendo una rampa che porta a uno spazio di manovra comune. Il cespite staggito è stato realizzato compartimentando con muratura in tufo un'area del piano seminterrato in quanto il progetto originario, com'è risultato dai documenti tecnici acquisiti nel corso delle operazioni peritali, non prevedeva la realizzazione di garages. L'infilso esterno è in ferro con apertura scorrevole manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno A8, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 515 sub. 12 (catasto fabbricati), partita 5985, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro

lo stimatore segnala che il garage, posto a piano seminterrato, ha una planimetria catastale distinta ma i dati catastali identificativi dell'unità immobiliare de qua sono quelli dell'appartamento, posto a piano quarto, con cui forma il bene staggito.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Santa Caterina d'Alessandrai, Chiesa Matrice Santi Pietro e Paolo, Palazzo della Cultura, Le Porte della Città (Porta Luce-Porta Nuova e Porta dei Cappuccini).

ASTE GIUDIZIARIE®

[illegible]

mt
rovia Sud-Est 700 mt.®

nella media  ASTE
nella media  GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE

DESCRIZIONE

Il garage è

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®
a via Bedinuglia percorren

ASTE GIUDIZIARIE®

mediocre

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V al di sotto della media 

conformità: da verificare

ASTE CONSISTENTI
Criterio di
Immobiliaria

ASTE
terna Lorda (SEL) - Codice

ASTE GIUDIZIARIE®



descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Confermati i criteri e le modalità per la determinazione della superficie commerciale da utilizzare nei calcoli estimativi, già adottati per la stima del Corpo A, i valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per i garages (box singolo), con riferimento al comune di Galatina (Le); fascia/zona: Semicentrale/tra via Liguria, via Galatone, via Delle Rose e via Kennedy; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; valori relativi al primo semestre anno 2025, variano in un range compreso tra €/mq 510,00 e €/mq 640,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "**normali**" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori O.M.I. tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Lo stimatore, per tale ragione ha ritenuto ancora valido adottare, per la stima che ci occupa, la tabella dei coefficienti di merito già adoperata per la valutazione dell'appartamento. Si è perciò optato di applicare al valore unitario O.M.I. una percentuale di riduzione del 20%, al fine di tenere in debito conto che il garage ha sempre un marcato apprezzamento nel mercato immobiliare, soprattutto nel contesto del condominio "Asteria" dove non tutti i condomini possono fruire di uno spazio compartimentato per la propria auto. Considerando il valore unitario O.M.I. pari a €/mq 640,00 e applicando la riduzione del 20% a tale valore, otteniamo, in definitiva il valore assunto nei calcoli estimativi pari a 512,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 512,00 = **11.264,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.264,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.264,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Galatina (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di manutenzione in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.



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), agenzie: Galatina (LE), osservatori del mercato immobiliare Galatina (LE), ed inoltre: liberi professionisti operanti sul territorio di Galatina (LE)

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	154,80	0,00	66.564,00	66.564,00
B	box singolo	22,00	0,00	11.264,00	11.264,00
				77.828,00 €	77.828,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.732,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.096,00**

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: **€. 11.114,40**

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: **€. 0,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.981,00**

data 07/11/2025

Lo Stimatore

tecnico incaricato: Donato Fari'

Pagina 13 di 14



ing. Donato Fari'



tecnico incaricato: Donato Fari'

Pagina 14 di 14

