



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Giudice Dott. Antonio Barbetta

CUSTODE:

Avv. Patrizia Giammarruco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Tommaso Greci

CF: GRCTMS66P23F842C

con studio in NARDO' (LE) VIA C. CATTANEO, 24

telefono: 3922861484

email: tommaso.greci@gmail.com

PEC: arch.tommasogreci@pec.it

tecnico incaricato: Arch. Tommaso Greci

Pagina 1 di 15

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GALATINA Via Padova 9, frazione Collemeto, della superficie commerciale di **151,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile, oggetto di perizia, si trova in Collemeto frazione di Galatina (Le). L'appartamento è situato al piano primo, ed l'accesso è dato da Via Padova civico 9, raggiungibile attraverso una rampa di scale, ed è costituito da: un ingresso, soggiorno, pranzo, cucina con balcone, disimpegno, studio, due camere da letto e due bagni. Dal disimpegno, si accede al balcone prospiciente alla strada Via Padova, ed inoltre, permette l'accesso ad una scala, che raggiunge il piano secondo dove si trova il locale termico e la terrazza di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 58 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 187,99 Euro, indirizzo catastale: Via Padova n°9, piano: Primo, intestato a **derivate** derivante da Atto del 07.12.2006 Pubblico Ufficiale Monosi Stefania sede Lecce Repertorio n.17455 Donazione Accettata Trascrizione n.35319.1/2006 Reparto PI di Lecce in Atti dal 29.12.2006

Coerenze: L'immobile interessato della perizia ha l'ingresso in Via padova n.9, confina al piano terra con fgl.17, part. 58, sub.2, e dal fgl. 17, part. 58, sub 6, mentre al piano primo confina con fgl.:17, part.:58, sub.:4.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,41 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.740,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Data di conclusione della relazione:	14/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La sig. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] risultano coniugati alla città di Galatina il giorno [REDACTED], con certificato di matrimonio è registrata in comunione dei beni, con atto di matrimonio [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 13/06/2008 a firma di Notaio Galati Antonio ai nn. 16827 di repertorio, registrata il 18/06/2008 a Lecce ai nn. 25430, iscritta il 18/06/2008 a Lecce ai nn. 4347, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nel quadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta anagrafato [REDACTED] derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/03/2025 a firma di Unep Corte d'Appello di Lecce Ufficio Esecuzioni, registrata il 14/04/2025 a Lecce ai nn. 13239, trascritta il 14/04/2025 a Lecce ai nn. 10852, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Milano C.F. 0459790969, contro Cardinale Maria Antonia nata a Galatina il 13-02-1958 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

pignoramento, stipulata il 07/09/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce, registrata il 23/11/2020 a Lecce ai nn. 34084, trascritta il 23/11/2020 a Lecce ai nn. 26387, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Cuneo (Iv) C.F. 04931650458, contro Cardinale Maria Antonia nata a Galatina il 13-02-1958 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, derivante da Verbale di pignoramento immobile

pignoramento, stipulata il 19/12/2017 a firma di Corte d'Appello di Lecce, registrata il 30/01/2018 a Lecce ai nn. 3258, trascritta il 30/01/2018 a Lecce ai nn. 2566, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Bergamo C.F. 05056240165, contro Cardinale Maria Antonia nata a Galatina il 13-02-1958 e Perrone Luigi nato a Galatina il 15-06-1957 per diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno

derivante da Verbale di pignoramento immobili

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 1/1, in forza di atto di donazione (dal 07/12/2006), con atto stipulato il 07/12/2006 a firma di Notaio Stefania Monosi ai nn. Rep. 17455, racc. 7255 di repertorio, registrato il 19/12/2006 a Lecce ai nn. 733/1V, trascritto il 29/12/2006 a Lecce ai nn. 35319.1/2006

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] licenza edilizia approvata dalla commissione edilizia nella tornata del 27.10.1967 (fino al 07/12/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia progetto approvato il 27.10.1967 N. 14256, intestata a [REDACTED] per lavori di Progetto per una sopraelevazione di un fabbricato, rilasciata il 27/10/1967 con il n. 14256 di protocollo

Dia N. 13048-98, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di un vano ad uso centrale termica al secondo piano e sostituzione del parapetto in ferro con parapetto in muratura, al balcone prospiciente la Via Padova., presentata il 24/04/1998

Permesso di Costruire in sanatoria art. 36 del T.U. N. 10/2012, intestata a [REDACTED] per lavori di Permesso di Costruire per ampliamento civile abitazione in Via Padova, 9 ai sensi dell'art. 36 del DPR 382/01, presentata il 23/02/2012, rilasciata il 28/02/2012 con il n. 7588 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG vigente, in forza di delibera del Comune di Galatina n.62 del 06.12.2005, l'immobile ricade in zona Art. 4.5 Zone B1 - Zone sature. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 4.5 ZONE B1 - ZONE SATURE

1. Sono le zone "sature" realizzate quasi esclusivamente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte notevoli. 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'edificio 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.

Per tutte le zone B1 ricomprese in Piani Particolareggiati vigenti valgono le norme su distacchi e distanze ivi previsti.

Va mantenuta seppure in modo parziale la destinazione dell'edificio ex- cinema Tartaro a cinema – teatro di uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nello stato di fatto, il corpo del volume della cucina al piano primo, e quello del locale termico al piano secondo, in proiezione, sono aggettanti nella parte retrostante dell'edificio, rispetto al corpo della camera da pranzo di circa 65cm. Questo aggetto risulta difforme rispetto al progetto approvato. Di conseguenza anche il balcone e la pensilina che sono collegate ai volumi aggettanti, sono anch'essi difformi. La difformità di questa parte, non può essere sanata; uno per le distanze che non sono rispettate dai confini e l'altra, per il fatto che non rispetta la normativa sulla legge della sismica per una eventuale sanatoria. Per questo motivo questa parte dovrà essere demolita con il ripristino dello stato dei luoghi in base al progetto approvato in sanatoria art. 36. del T.U. (D.P.R. 380-2001) esaminata in data 27.02.2012. Altre difformità, sono state riscontrate nell'edificio di perizia. Nel prospetto di Via Padova, nel progetto approvato, sono riportate, nel locale disimpegno, due finestre che nello stato di fatto non sono state realizzate. Le porte delle camere da letto, che danno l'accesso al balcone prospiciente alla Via Padova, che sono riportate nel progetto approvato, oggi risultano finestre. Una porta che collega oggi il disimpegno con il balcone prospiciente alla Via Padova, non esiste in progetto. Nel bagno adiacente alla camera da letto sul progetto approvato è disegnata una finestra che non esiste nello stato di fatto. Nel piano secondo, il locale termico, ha una altezza media della copertura, realizzata con pannelli coibentanti di 2.15, non conforme con quella di progetto che è di 2.50m. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato e per la quantificazione del ripristino si adotterà un computo metrico estimativo utilizzando il prezziario della Regione Puglia 2025

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

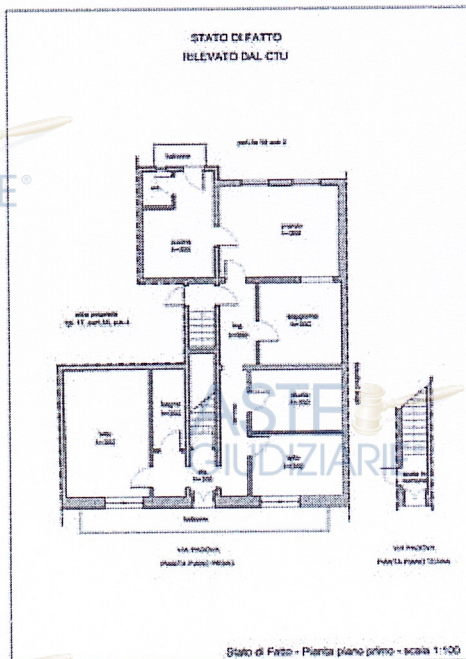
Costi di regolarizzazione:

- PUG2025/09.S03.023.001 - Ponteggio metallico - Quant. 24mq - Costo unit. 10,53€/mq: €260,00

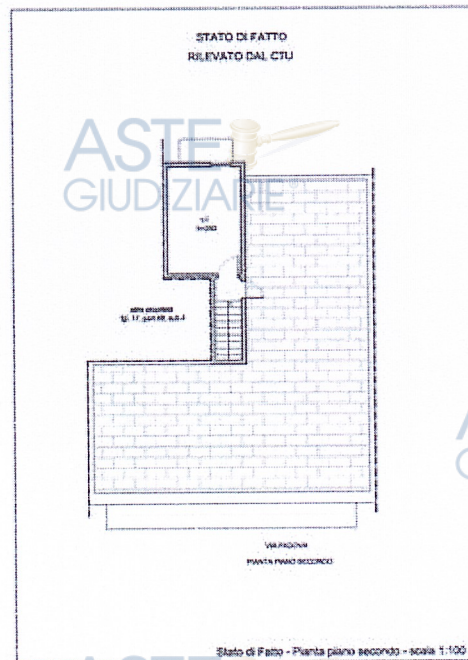
- PUG2025/01.E02.027.001 - Taglio a forza di murature - Quant. 2,73mc - Costo unit. 279,99€xmc: € 764,00
- PUG2025/01.E02.051.001 - Demolizione solaio - Quant. 6.88mq - Costo unit. 241€xmq: € 1.658,00
- PUG2025/01.E06.023.001 - Nuova muratura - Quant. 24,50mq - Costo Unit. 35,10€xmq: € 859,00
- PUG2025/01.E04.011.003 - cordolo in calcestruzzo: € 150,00
- PUG2025/01.E16.007.001 - Nuovo intonaco Quant. 49mq - Costo Unit. 30,47€xmq: € 1.000,00
- PUG2025/01.E17.001.001 - Nuovi infissi - Quant. 3,12mq - Costo Unit. 358,82: € 1.120,00
- PUG2025/01.E10.009.001 - Nuova inferriata balcone - Quant. 2,87mq - Costo Unit. 139,28€xmq: € 400,00
- PUG2025/01.E16.083.001 - Primer per pareti - Quant. 56,48 - Costo Unit. €x3,20€xmq: € 180,00
- PUG2025/01.E16.089.001 - Nuova pittura - Quant. 56,48mq - Costo Unit. 14,15€xmq: € 800,00
- Nuovo prezzo - risistemazione impianto+piastrelle del wc (a corpo): € 600,00
- Nuovo prezzo - Per la difficoltà di cantiere (+5% sull'importo totale): € 450,00
- Diritti di segreteria per il Comune di Galatina: € 200,00
- Sansione per abusi di opere minori : € 516,00
- Pratica del Tecnico incaricato per l'adeguamento dell'immobile: € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a .



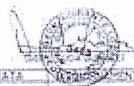
STATO DI FATTO P. PRIMO RILEVATO DAL CTU

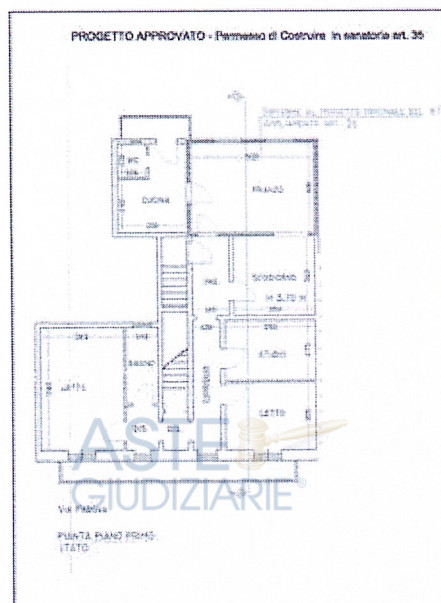


STATO DI FATTO P. SECONDO RILEVATO DAL CTU

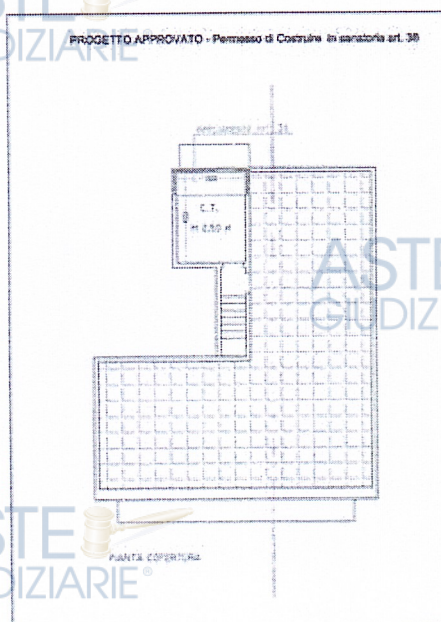
tecnico incaricato: Arch. Tommaso Greci

Pagina 6 di 15

		COMUNE DI GALATINA			
Comune: Galatina (Lecce) Provincia: LECCE		Comune: GALATINA			
Oggetto: RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN GALATINA ART. 20					
Località: VIA FRODA N. 9, COLLEMETO-GALATINA					
Comitatente: VIA FRODA N. 9, COLLEMETO - GALATINA - C. P. 73010 VINTI (LE) - GAL. 0101					
Tecnico: SPIN. LUCA E DORANTE TORRINO 1988-2000					
STRALCIO CATASTALE (estratto da foglio 278 STRALCIO F.R.D.)					
Tavola: U		D. CONTENENTE: [REDACTED]		IL TECNICO:	
NOME DEL LUDAZIO:					
N. STRALCIO: 0101		DATA: 1988-2000			



PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ART.36 P. PRIMO



PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ART. 36 P. SECONDO

ASTE
GIUDIZIA

CRINICITA BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le finestre e le porte esterne, prospicienti sulla Via Padova, sono difformi rispetto allo stato di fatto, compresa la finestra del bagno adiacente alla camera da letto.

tecnico incaricato: Arch. Tommaso Greci
Pagina 7 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il locale termico del secondo piano, l'altezza del solaio, nello stato di fatto, non corrisponde a quello del progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova presentazione di planimetria catastale

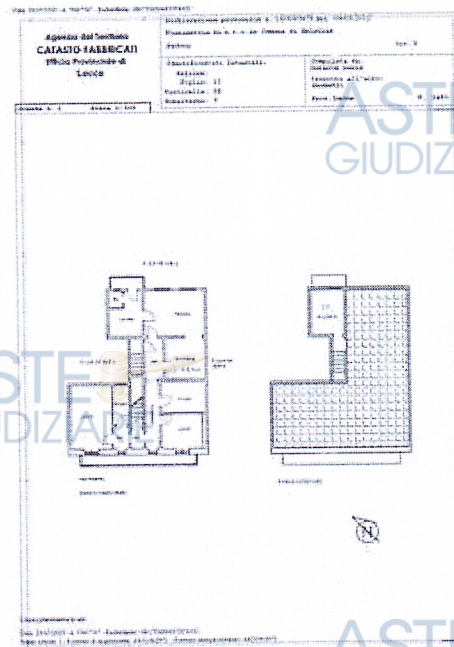
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Nuova pratica docfa per l'Agenzia delle Entrate costo tecnico: € 500,00
- Diritti e bolli: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a ambienti interni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALATINA VIA PADOVA 9, FRAZIONE COLLEMETO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALATINA Via Padova 9, frazione Collemeto, della superficie commerciale di **151,41 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà **Mapa S. Maria Cardinale**

L'immobile, oggetto di perizia, si trova in Collemeto frazione di Galatina (Le). L'appartamento è situato al piano primo, ed l'accesso è dato da Via Padova civico 9,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

raggiungibile attraverso una rampa di scale, ed è costituito da: un ingresso, soggiorno, pranzo, cucina con balcone, disimpegno, studio, due camere da letto e due bagni. Dal disimpegno, si accede al balcone prospiciente alla strada Via Padova, ed inoltre, permette l'accesso ad una scala, che raggiunge il piano secondo dove si trova il locale termico e la terrazza di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

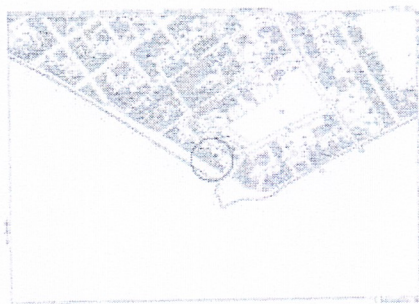
- foglio 17 particella 58 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 187,99 Euro, indirizzo catastale: Via Padova n°9, piano: Primo, intestato a **Coerente** **Mario Antonio** derivante da Atto del 07.12.2006 Pubblico Ufficiale Monosi Stefania sede Lecce Repertorio n.17455 Donazione Accettata Trascrizione n.35319.1/2006 Reparto PI di Lecce in Atti dal 29.12.2006

Coerente: L'immobile interessato della perizia ha l'ingresso in Via padova n.9, confina al piano terra con fgl.17, part. 58, sub.2, e dal fgl. 17, part. 58, sub 6, mentre al piano primo confina con fgl.:17, part.:58, sub.:4.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2012.



FOTO AEREA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Galatina, Maglie, Nardò, Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio
farmacie

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 km

superstrada ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Arch. Tommaso Greci

Pagina 9 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ingresso dell'immobile, oggetto di perizia è dato dalla Via Padova 9, attraverso una rampa di scale in marmo, in comunione con il fgl.17, part.58 sub.2 al piano terra, (intestati sig. Bruno Cesaria) e al piano primo fgl.17, part.58, sub.4, (intestati: Anna Cesaria De Piro Daniela De Piro Romina De Piro Tommaso) si giunge al pianerottolo del piano primo e attraverso una porta si accede all'appartamento così suddiviso: ingresso che collega il soggiorno, pranzo e cucina con wc, collegato con un piccolo balcone dotato di pensilina, prospiciente nella parte retrostante dell'edificio. L'immobile è dotato di un disimpegno che collega lo studio, due camere da letto ed un altro wc. Lo stesso disimpegno dà la possibilità di uscire sul balcone, prospiciente sulla Via Padova di larghezza un metro e lunghezza per tutto il prospetto dell'immobile del piano primo, con un parapetto in muratura intonacato e pitturato, la stessa dimensione che rispetta la proiezione della pensilina al piano secondo.

Il disimpegno, inoltre, permette il collegamento, attraverso una rampa di scale (marmo e gres), al secondo piano, dando l'accesso al locale tecnico e alla terrazza di copertura di pertinenza.

La struttura dell'edificio è costituito in muratura portante, precisamente in tufo, tutto intonacato e pitturato in buone condizioni. Il solaio dell'appartamento del piano primo è in latero cemento, le sue condizioni dello stato di fatto si presentano in condizioni discrete, ed in alcuni ambienti come in una camera da letto, sono presenti delle macchie di umido, muffa e principio di sfogliamento della pittura, causando in una zona del soffitto, un principio di sfondellamento, visibile quest'ultimo, in quanto, due pignatte dell'intradosso del solaio della camera in oggetto, si erano lesionate e cadute.

Anche il soffitto del disimpegno presenta delle macchie di umido con principio di sfogliamento della pittura. Per quanto riguarda invece, il solaio del locale tecnico situato al piano secondo è costituito da pannelli coibentanti appoggiati sulla muratura.

Nella parte esterna il prospetto si presenta tutto intonacato e pitturato in buone condizioni, tranne per l'intradosso della pensilina del secondo piano prospiciente sulla Via Padova, dove c'è stato un distacco dell'intonaco mettendo a nudo l'armatura sottostante, mentre l'intradosso della pensilina del piano secondo della parte retrostante dell'edificio è priva di intonaco.

Il pavimento dell'immobile è costituito in mattoni di graniglia, in buone condizioni, mentre il pavimento e il rivestimento della cucina è in ceramica in buone condizioni. I pavimenti dei bagni ed i rivestimenti sono in ceramica in buono stato. I pavimenti dei balconi sono in ceramica in buone condizioni. Le aperture esterne sono dotate di persiane in buone condizioni, mentre gli infissi sono in alluminio con vetro camera in buono stato. Gli infissi interni sono in legno in buone condizioni. La scala che collega il piano terra al piano secondo verso il locale tecnico e in marmo e gres, in buone condizioni, come in buone condizioni si trova il pavimento in ceramica del locale tecnico del piano secondo.

L'impianto elettrico è tutto sotto traccia completo di interruttori, prese e placche, ma non ci sono certificati di conformità dell'impianto. L'edificio è dotato di allaccio alla fogna cittadina e di tutto il corredo di rubinetterie, sprovvisto di certificato di conformità. L'immobile è dotato di impianto termico, tutto sottotraccia e sono presenti nelle stanze dei termosifoni in ghisa, collegati al locale tecnico al piano secondo ad una vecchia caldaia a gasolio. Sono presenti dei condizionatori per il raffrescamento solo in alcune stanze come la cucina e una camera da letto. Il pavimento dell'area solare è in pietra di Cursi, in buone

condizioni ma andrebbe pulito e rifatto i giunti. Sull'area solare insistono due piccoli abusi di strutture precarie in metallo da rimuovere.

Delle Componenti Edilizie:

scale: Accesso all'appartamento con rivestimento in marmo in buono stato

pareti esterne: costruite in tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura finale in condizioni discrete

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio in buone condizioni. dotate di persiane in buone condizioni

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato, nella media

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica, dei due balconi in buone condizioni

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, pavimento della cucina e dei due wc in buone condizioni

rivestimento interno: posto in wc e cucina realizzato in ceramica buone condizioni

pavimentazione interna: realizzata in mattoni di graniglia, pavimentazione della casa in buone condizioni

Delle Strutture:

solai: latero-cemento condizioni buone e solo in due stanze presentano principio di sfondellamento puntuale

copertura: pietra di Cursi in buone condizioni, ma da manutenzione i giunti

Degli Impianti:

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in collegato alla rete cittadina

idrico: a vista sembrabuono

elettrico: sotto traccia

condizionamento: pompa di calore solo in due stanze

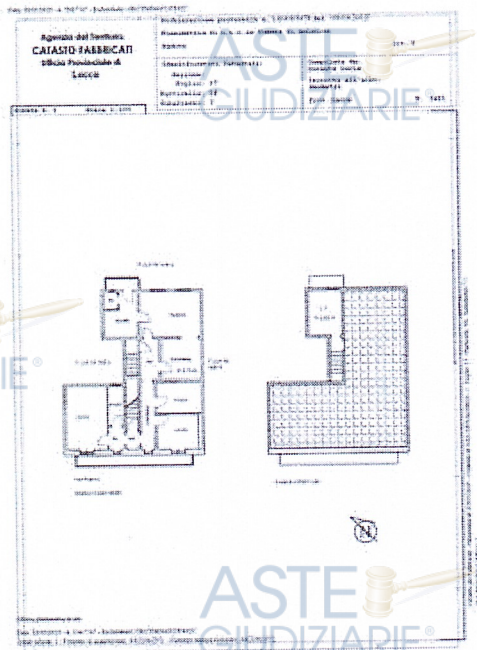
CONSISTENZA:

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

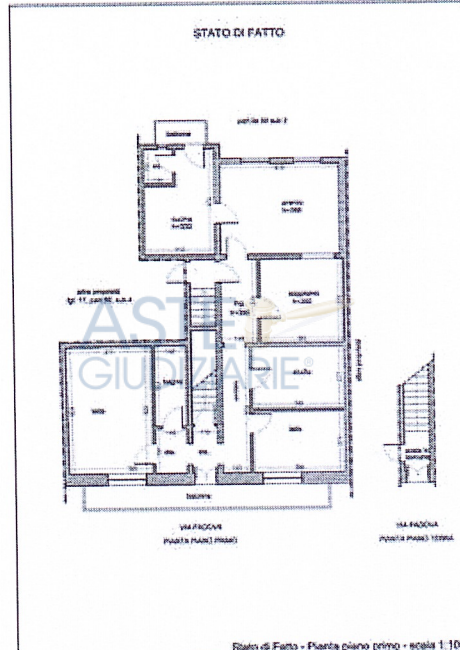
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature	146,00	x	100 %	=	146,00
Balcone Via Padova	12,04	x	25 %	=	3,01

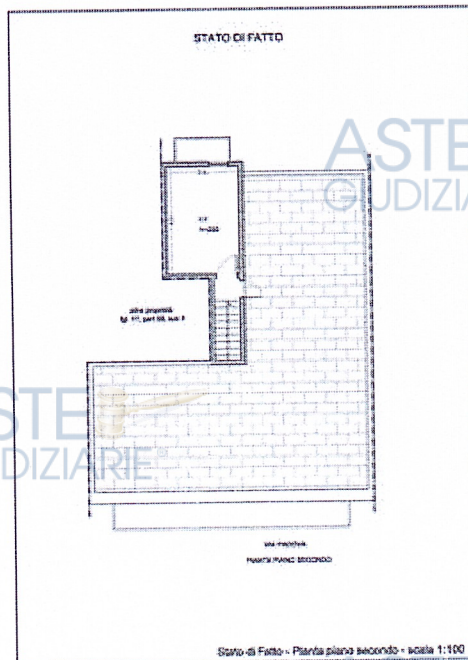
Locale tecnico al 2° piano	16,00	x	15 %	=	2,40
Totale:	174,04				151,41



PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA PIANO PRIMO - RILIEVO ESEGUITO DAL C.T.U.



PIANTA PIANO SECONDO - RILIEVO ESEGUITO DAL C.T.U.

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Arch. Tommaso Greci

Pagina 12 di 15

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (O.M.I.) (01/10/2025)

Offerta: Molti immobili in vendita

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 490,00

Valore massimo: 630,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

-Per la determinazione del valore commerciale dei beni in questione, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presente lo stato di conservazione, la vetustà, il tipo di finiture, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

-Quotazione dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) ricavate da sito dell'agenzia dell'entrate del territorio e riferite al II° semestre 2024 riguardanti appartamenti nella zona semicentrale di Collemeto frazione di Galatina (Le). Il valore di riferimento al II° semestre del 2024 per abitazioni civili in stato di conservazione e un valore medio compreso tra € 490/630 al mq.

Quotazione agenzie immobiliari del luogo: lo scrivente ha chiesto informazioni sui prezzi della compravendita anche alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dall'indagine effettuata è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra € 500/750 a mq leggermente superiori con le quotazioni delle agenzie delle entrate OMI.

-Il risultato dell'elaborato delle aliquote precedentemente elaborate conducono a stimare congruo con i prezzi di mercato di € 530 al mq. Pertanto secondo le valutazioni di zona i prezzi di riferimento stanzialmente alla data del 01.10.2025 in via cautelativa si dichiarano congrui per un valore di 530 € al mq in linea con i valori indicati dall'OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	151,41	x	530,00	=	80.247,30
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 80.247,30
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 80.247,30
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo monoparametrico. Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni. Per fare questo, lo scrivente ha utilizzato le

seguente metodologie di ricerca, consistenti:

- 1) ricerca presso l'agenzia delle Entrate (ufficio di registro) di contratti di affitto e reperimento dei valori omi al II° semestre 2024, (ultimo disponibile), di affitto di immobili nella zona di interesse per effettuare un calcolo per capitalizzazione dei redditi su edifici della medesima zona e delle caratteristiche simili a quello ricercato.
- 2) ricerca on-line, delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (omi) ricavate dal sito dell'Agenzia delle territorio e riferite al II° semestre 2024 riguardante immobili nella stessa zona.
- 3) ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade il cespite, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita riguardanti immobili simili al cespite da stimare per il tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili a quello di perizia. I valori di riferimento sono stati ottenuti dallo scrivente ricavando un coefficiente globale di riduzione da applicare al prezzo base di mercato, composto dal prodotto di tre distinte aliquote che riguardano la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'immobile. Gli elementi considerati sono dati dalle condizioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi esterni e interni e degli impianti). Oltre la valutazione relative alle tre distinte aliquote, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commerciabilità dell'area. Il risultato della elaborazione delle tre aliquote sono stati alla fine confrontate con le quotazioni omi indicate nelle istruzioni allo stimatore per verificare la congruità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatina, agenzie: Galatina, osservatori del mercato immobiliare Galatina, ed inoltre: Imprese di costruzione tecnici

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	151,41	0,00	80.247,30	80.247,30
				80.247,30 €	80.247,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del Cc postula, "sotto l'aspetto strutturale, che il



frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico – funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso."



Studiato con la massima attenzione l'immobile de quibus, valutando lo stesso sia sotto l'aspetto tecnico-funzionale sia quello economico nonché se il detto immobile sia divisibile senza rendere pregiudizio ai diritti dei condividenti, sono pervenuto alla conclusione che l'immobile non è comodamente divisibile per i motivi di seguito riportati: il numero delle quote che rappresentano i diritti dei comproprietari futuri (due) non sono congruenti rispetto all'immobile, inoltre l'intervento di frazionamento potrebbe prevedere al massimo la realizzazione di due separate unità che per il numero delle quote da formare e per le servitù che ne deriverebbero non consentirebbero comunque di pervenire ad una comoda divisione nel rispetto dei diritti dei due condividenti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 13.507,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 66.740,30

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:

€. 10.011,05

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:

€. -270,74

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 57.000,00

data 14/10/2025



il tecnico incaricato
Arch. Tommaso Greci

