



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 171/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. SERGIO MEMMO

CUSTODE:

avv. GIOVANNA PIERA PEDONE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Maria Grazia Falconieri**

CF:FLCMGR57L44F842N

con studio in NARDO' (LE) Via E. Chiesa 10

telefono: 3476419387

email: [mgfalconieri@gmail.com](mailto:mgfalconieri@gmail.com)

PEC: [mariagrazia.falconieri@ingpec.eu](mailto:mariagrazia.falconieri@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a GALATONE Via Dante 3, della superficie commerciale di **84,31** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è ad uso civile abitazione. E' ubicato in zona centrale dell'abitato, densamente edificata, a ridosso del centro storico e nelle immediate vicinanze delle animate vie commerciali. La zona è servita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Trattasi di una abitazione di vecchia costruzione a piano terra di tre vani e servizi, Prospetta a est su Via Dante, stretta traversa di Via Roma, con accesso dal civico n.3, e prospetta a sud su Vico di Via Dante con un secondo accesso dal n.11 e accesso al lastricato solare dal n. 9. Precisamente si compone di un vano uso ingresso-soggiorno-pranzo, con accesso da Via Dante 3, un attiguo vano letto con w.c. e un terzo vano con accesso da Vico di Via Dante 11. La porta di comunicazione col terzo vano è allo stato murata.

L'abitazione sviluppa una superficie utile di mq 61 circa. L'altezza utile interna, al colmo delle volte, varia da 4,00 a 4,40 metri.

Pertinenze esclusive sono: un piccolo pozzo luce comunicante e, a piano primo, un lastricato solare di proprietà esclusiva di circa 30 mq, con accesso da vano scala indipendente, al civico 9 di Vico di Via Dante. Il lastricato solare non è edificabile. Le restanti coperture dei vani sono edificate a piano primo di altra proprietà.

E' priva di box auto o parcheggio privato.

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

- foglio 25 particella 1929 sub 1 graffato 1930 sub 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 3, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 05/06/2007 [REDACTED] - Compravendita in atti dal 15/06/2007

Coerenze: da nord in senso orario: a nord confina con ptc 1621, ad est prospetta su via Dante, a sud confina con ptc 1928 e prospetta su Vico di Via Dante, ad ovest confina con ptc 1598 e ptc 1492

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **84,31 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.055,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 25.546,75

Data della valutazione: 21/12/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In tutti i vani dell'immobile sono accumulate, in gran quantità, masserizie e suppelletili di ogni genere, che hanno reso il rilievo metrico dell'immobile molto difficoltoso e suscettibile di qualche imprecisione nei dettagli.

### 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 05/06/2007 a firma di notaio [REDACTED] iscritta il 12/06/2007 a Lecce ai nn. RG [REDACTED] a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

La formalità è riferita solamente a bene pignorato

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecce ai nn. [REDACTED] trascritta il 20/05/2024 a Lecce ai nn. [REDACTED] , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a bene pignorato

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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/2007), con atto stipulato il 05/06/2007 a firma di notaio [REDACTED] trascritto il 12/06/2007 a Lecce ai nn. RG n. [REDACTED].  
Il titolo è riferito solamente a bene pignorato

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 14/03/2006), con atto stipulato il 07/08/1962 a firma di notaio [REDACTED] trascritto il 13/08/1962 ai nn. [REDACTED]  
Il titolo è riferito solamente a bene pignorato limitatamente a NCEU foglio 25 particella 1930 sub1 (attuale particella 1930 sub 3)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione ( fino al 14/03/2006), trascritto il 13/11/1984 ai nn. [REDACTED]  
Il titolo è riferito solamente a NCEU fg 25 ptc 1929

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 14/03/2006 fino al 05/06/2007), con atto stipulato il 14/03/2006 a firma di tribunale di Lecce ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 22/03/2006 a Lecce ai nn. RG n. [REDACTED].  
Il titolo è riferito solamente a bene pignorato

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Generale vigente l'immobile ricade in zona A2 - Contesto urbano storico novecentesco. Norme tecniche di attuazione ed indici: Iff = 3 mc/mq, Sc = 50% del lotto, H = 7 m

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di titolo abilitativo relativo a modifiche delle aperture e del peso urbanistico (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per la regolarizzazione dello stato di fatto: €.700,00

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Galatone, consultando i registri digitali e visionando i registri cartacei relativi a Permessi di costruire, D.I.A., S.C.I.A., non risulta alcuna pratica edilizia intestata all'attuale e ai precedenti proprietari del bene pignorato, relativa a "fusione e cambio di destinazione" registrate in catasto alla data del 02/05/2007.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sostituzione planimetria catastale e istanza di allineamento per rettifica estratto di mappa

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

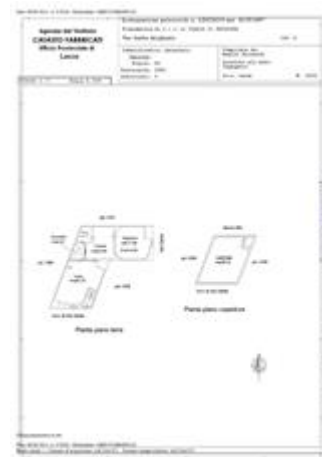
Costi di regolarizzazione:

- sostituzione planimetria catastale e istanza di allineamento per rettifica retinatura nell'estratto di mappa: €.500,00

La planimetria catastale in atti non riporta fedelmente lo stato dei luoghi. Si rileva una errata retinatura delle particelle interessate, fg 25 ptcc 1929 e 1930, sull'estratto del foglio di mappa, che non corrisponde allo stato di fatto dei fabbricati, da rettificare con istanza di allineamento



estratto di mappa Galatone fg 25



Planimetria catastale fg 25 ptc 1929 sub 1  
graffato ptc 1930 sub 3



google maps Galatone fg 25 ptc 1930

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di titolo abilitativo per fusione delle particelle costituenti l'immobile (rif. rogito notarile) (normativa di riferimento: PUG - DPR 380/2001)

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

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

BENI IN GALATONE VIA DANTE 3

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALATONE Via Dante 3, della superficie commerciale di **84,31** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è ad uso civile abitazione. E' ubicato in zona centrale dell'abitato, densamente edificata, a ridosso del centro storico e nelle immediate vicinanze delle animate vie commerciali. La zona è servita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Trattasi di una abitazione di vecchia costruzione a piano terra di tre vani e servizi, Prospetta a est su Via Dante, stretta traversa di Via Roma, con accesso dal civico n.3, e prospetta a sud su Vico di Via Dante con un secondo accesso dal n.11 e accesso al lastricato solare dal n. 9. Precisamente si

compone di un vano uso ingresso-soggiorno-pranzo, con accesso da Via Dante 3, un attiguo vano letto con w.c. e un terzo vano con accesso da Vico di Via Dante 11. La porta di comunicazione col terzo vano è allo stato murata.

L'abitazione sviluppa una superficie utile di mq 61 circa. L'altezza utile interna, al colmo delle volte, varia da 4,00 a 4,40 metri.

Pertinenze esclusive sono: un piccolo pozzo luce comunicante e, a piano primo, un lastricato solare di proprietà esclusiva di circa 30 mq, con accesso da vano scala indipendente, al civico 9 di Vico di Via Dante. Il lastricato solare non è edificabile. Le restanti coperture dei vani sono edificate a piano primo di altra proprietà.

E' priva di box auto o parcheggio privato.

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

- foglio 25 particella 1929 sub 1 graffato 1930 sub 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 3, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 05/06/2007 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Compravendita in atti dal 15/06/2007

Coerenze: da nord in senso orario: a nord confina con ptc 1621, ad est prospetta su via Dante, a sud confina con ptc 1928 e prospetta su Vico di Via Dante, ad ovest confina con ptc 1598 e ptc 1492

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 0 piano interrato.



*prospetto su Vico di Via Dante nn.9-11*



*prospetto su via Dante n.3, piano terra*



*torretta di accesso al lastricato solare*



*vano scala per il lastricato  
solare*





*portella a protezione della  
bocca della vecchia  
cisterna a prospetto su via  
Dante*



*lato ovest del lastricato solare*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*inquadramento generale nel comune di Galatone*



*inquadramento nel quartiere*



*vista prospettica da via Roma*



*vista prospettica da via Dante angolo Vico di Via Dante*



vista Vico di Via Dante angolo Via Dante



vista dal lastricato solare

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

mediocre



livello di piano:

buono



stato di manutenzione:

scarso



luminosità:

mediocre



qualità degli impianti:

molto scarso



qualità dei servizi:

al di sopra della media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, edificata presumibilmente ai primi del '900, ha una struttura in muratura portante con volte a spigoli e squadro. Si presenta completa di finiture, mentre il vano scala è allo stato semirustico. Staticamente le strutture appaiono equilibrate, anche se non mancano alcuni fenomeni fessurativi dovuti alla vetustà e alla mancata manutenzione.

Gli ambienti hanno illuminazione ed aereazione diretta, ma bassa luminosità a causa dell'ubicazione nel contesto edificato. Si rilevano tracce di muffa ed umidità di risalita nelle murature.

Internamente presenta finiture molto datate, con pavimenti in mattoni e rivestimenti in ceramica, infissi in legno. L'impianto idrosanitario ed elettrico, in gran parte a vista, sono vetusti e allo stato non funzionanti. I reflui domestici sono raccolti in un pozzo nero interrato, con pozzetto di ispezione sul pavimento del w.c.

L'unità immobiliare non è allacciata alle forniture pubbliche di acqua e fogna. Il contatore dell'energia elettrica è disattivato. A prospetto su Via Dante è presente la bocca di una cisterna, reperto storico, da cui, in origine, si approvvigionava l'acqua dell'intero fabbricato. La portella a protezione della bocca della cisterna è stata messa in sicurezza con l'apposizione di un lucchetto.

Non risultano esibite bollette della fornitura elettrica, nè dello smaltimento delle acque nere.

Tutto l'immobile è da ristrutturare.



*vano con accesso da Via Dante 3*



*vano con accesso da Vico di Via Dante 11*



*porta di comunicazione tra i vani murata*



*w.c. con pozzetto di ispezione del pozzo nero sul pavimento*





vano letto



camino del vano ingresso-soggiorno

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali e accessori diretti	76,50	x	100 %	=	76,50
Area scoperta (pozzo luce)	3,10	x	10 %	=	0,31
terrazza scoperta non comunicante	30,00	x	25 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>109,60</b>				<b>84,31</b>



*planimetria stato di fatto scala 1:100*



*bocca della vecchia cisterna su Via Dante*



*volta del vano letto*



*arco sottoscala nel vano con accesso da Vico di Via Dante*



*pozzo luce comunicante col vano con accesso da Vico di Via Dante*



*lastricato solare con vegetazione infestante il canale di scolo delle piovane*

## **VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA**

Esaminato lo stato dei luoghi e definita la consistenza dell'immobile, si sono applicate **due diverse metodologie di stima** al fine di pervenire al più attendibile valore di mercato del bene pignorato.

1. Valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso, elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona.
2. Valutazioni mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e confronto col risultato della prima metodologia.

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile conoscere meglio le dinamiche del mercato immobiliare del posto. Il giudizio estimativo degli operatori immobiliari in loco tiene conto di vari fattori, tra i quali:

- bassa richiesta di appartamenti di ampia metratura, a favore della pezzatura media-piccola;
- tendenza all' acquisto di immobili a piano terra, accessoriati di garage o box auto;
- richiesta di immobili di caratteristiche analoghe a quelle del bene pignorato come fonte di investimento immobiliare e non per uso diretto.

Con la **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

Infine si perviene alla determinazione del valore di mercato, calcolando la media aritmetica delle due valutazioni scaturite dall'applicazione delle due metodologie.

**Calcolo della superficie commerciale**

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità abitative, è la superficie commerciale, si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98.

Si è tenuto, altresì, conto delle disposizioni del 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).

Ai fini del calcolo si richiamano le indicazioni distinte per categorie.

*Vani principali e accessori diretti*, per i quali si misura la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Le pareti in comune con altre unità immobiliari si considerano come se fossero di metà spessore. I muri vanno considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm: le pareti comuni rientreranno perciò nel calcolo fino a un massimo di 25 cm. Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.

*Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare.* I balconi e le terrazze si misurano fino al contorno esterno, mentre i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo



dell'appartamento si misurano fino al confine della proprietà.

*Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.* Per cantine, soffitte o simili si procede come per i vani principali: si comprendono nella misura i muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con altra proprietà

La superficie dei **vani principali e gli accessori diretti** si considera per intero, senza apportare alcuna correzione.

Per quanto riguarda le **pertinenze esclusive di ornamento**, la percentuale varia a seconda che la superficie sia scoperta o meno.

Nel caso in esame, la superficie commerciale dell'abitazione a piano terra viene calcolata come segue.

- 100% della sup. lorda per i vani principali e gli accessori diretti;
- 10% della superficie dell'area scoperta (pozzo luce)
- 25% della sup lorda della terrazza scoperta non comunicante

Il bene pignorato presenta i seguenti dati metrici:

Vani/ pertinenze	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Vani principali e accessori diretti	76,50	76,50 mq
Area scoperta (pozzo luce)	3,10	$3,10 \times 10\% = 0,31$ mq
Lastricato solare al netto del vano scala (terrazza scoperta non comunicante)	30,00	$30,00 \times 25\% = 7,50$ mq
		TOTALE 84,31 mq arrotondati a 84 mq

**La superficie commerciale, considerata ai fini della valutazione del prezzo di mercato, è di 84 mq.**

### Prima metodologia

#### 1. STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari del Comune di Galatone, sulla base di:

- ubicazione del bene nel contesto urbano (zona centrale, servizi pubblici, infrastrutture, ecc);
- dati della superficie commerciale e delle caratteristiche funzionali del bene;
- indicazioni delle caratteristiche costruttive, delle finiture interne ed esterne dell'immobile e sullo stato di conservazione;
- commerciabilità del bene e raffronto dei prezzi di mercato in compravendite recenti di immobili con analoghe caratteristiche.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi al netto delle provvigioni spettanti all'

agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Il parametro scelto come riferimento è il più probabile prezzo di mercato per metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile.

**1. Nome agenzia:** COMPROCASA

**Indirizzo:** Via XX Settembre 123

**Tecnica di valutazione:** prezzo di mercato a mq di superficie commerciale

**Valutazione prezzo unitario:** € 400-500/mq per immobili da ristrutturare nella medesima zona

**Valutazione complessiva:** €/mq  $400 \times 84 \text{ mq} = € 33.600$

**2. Nome agenzia:** IMMOBILIARE RIZZELLO

**Indirizzo:** Viale XXIV Maggio 7

**Tecnica di valutazione:** prezzo di mercato a mq di superficie commerciale

**Valutazione prezzo unitario:** € 300 mq per immobili da ristrutturare nella medesima zona

**Valutazione complessiva:** €/mq  $300 \times 84 \text{ mq} = € 25.200$

**3. Nome agenzia:** AFFILIATO s1casa di GALATONE

**Indirizzo:** Via XX Settembre 114

**Tecnica di valutazione:** prezzo di mercato a mq di superficie commerciale

**Valutazione prezzo unitario:** € 350-420/mq per immobili da ristrutturare nella medesima zona

**Valutazione complessiva:** €/mq  $(350+420)/2 \times 84 \text{ mq} = € 32.340$

Dalle valutazioni delle due agenzie è stata effettuata una media aritmetica, determinando il valore di €  $(33.600 + 25.200 + 32.340)/3 = € 30.380,00$ .

**Seconda metodologia**

**2. STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio**

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

**I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda L) ovvero di superficie utile (netta N). e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Consultando i dati dell'O.M.I. riportati nella tabella allegata, relativi al I° semestre 2024,

non essendo ancora disponibili i dati relativi al secondo semestre, risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale in provincia di Lecce, ubicate nel Comune di Galatone, in stato conservativo normale, in zona O.M.I. semicentrale, oscilla per abitazioni di tipo civile tra un **valore min. di 450 €/mq ed un valore max di 550 €/mq**, con riferimento alla superficie coperta lorda.

Dato lo scadente stato di conservazione (immobile da ristrutturare), si ritenuto applicare il valore minimo ulteriormente abbattuto del 15%, ossia pari a  $450 \times 0,85 = 382,50$  €/mq

Pertanto il valore normale dell'immobile viene calcolato come segue

$$\text{mq } 84 \times 382,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 32.130,00$$

#### **CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Riepilogando quindi i **risultati dei due criteri estimativi** adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: **€ 30.380,00**
- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : **€ 32.130,00**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{€ } (30.380,00 + 32.130,00)/2 = \text{€ } \mathbf{31.255,00}$$

#### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo:	<b>31.255,00</b>
-----------------	------------------

#### **RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 31.255,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 31.255,00</b>

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA**

Si sono esaminati vari annunci immobiliari e compravendite di immobili aventi caratteristiche simili al bene pignorato. Si sono interpellate le agenzie immobiliari con sede in Galatone, che hanno evidenziato una bassa dinamicità del mercato.

Per pervenire al più attendibile valore di mercato del bene pignorato si sono applicate due metodologie di stima, descritte dettagliatamente.

1. Valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso, elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona.
2. Valutazioni mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e confronto col risultato della prima metodologia.

Si è giunti alla determinazione del valore di mercato, calcolando la media aritmetica delle

valutazioni scaturite dall'applicazione delle due metodologie.

Allegati alla presente relazione di stima:

- 0.rilievo fotografico
- 1.planimetria rilievo dello stato di fatto scala 1:100
- 2. planimetria catastale fg 25 ptc 1929 su 1 graffata ptc 1930 sub 3
- 3.visura storica fg 25 ptc 1930 sub 1 soppressa genera ptc 1930 sub 3
- 4.visura storica fg 25 ptc 1929 su 1 graffata ptc 1930 sub 3
- 5.visura storica fg 25 ptc 1929 soppressa
- 6. visura attuale fg 25 ptc 1929 sub 1 graffata ptc 1930 sub 3
- 7.estratto mappa catastale fg 25 ptcc 1929 -1930
- 8.estratto catastale Google Maps fg 25 ptc 1930
- 9.copia dell'atto di provenienza (compravendita del 05-06-2007)
- 10.verbale di sopralluogo del 07/11/2024
- 11. verbale di sopralluogo del 07/11/2024
- 12.quotazioni immobiliari OMI - Galatone

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, Ufficio del registro di Lecce, Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, Ufficio tecnico di Galatone, agenzie immobiliari Galatone: Comprocasa - Immobiliare Rizzello, Immobiliare Affiliato s1casa di Galatone, Osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatone, agenzie: Galatone

**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	84,31	0,00	31.255,00	31.255,00
				<b>31.255,00 €</b>	<b>31.255,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile può essere diviso nelle due unità immobiliari originarie, corrispondenti a Fg 25 ptc 1929 sub1 e ptc 1930 sub 3

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.055,00**

**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: **€. 4.508,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.546,75**

data 21/12/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Maria Grazia Falconieri