



TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 45/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: **Dott. Antonio Barbetta**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CTU incaricato: **Ing. Giacomo Ratta**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.45/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A - FABBRICATO ad uso residenziale per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, sito in GALATONE (LE) alla via Raffaele Marra n. 8. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano interrato; al piano terra si ha accesso dalla pubblica via mediante cortile di pertinenza, con ingresso al vano scala che collega i piani superiori e inferiore. Al primo piano è ubicata l'abitazione, composta da un ampio soggiorno-pranzo, cucina, corridoio di disimpegno che conduce alla zona notte, costituita da due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e tre balconi a livello. Al secondo piano sono presenti le aree solari, nonché un vano tecnico con annessa lavanderia. L'unità immobiliare è dotata di impianti di riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico e di climatizzazione. L'immobile, realizzato in epoca relativamente recente, si presenta in ottime condizioni, con pavimentazione in ceramica e infissi in PVC a taglio termico. Risulta inoltre allacciato alle reti pubbliche cittadine (fognaria, elettrica e gas metano). La superficie coperta dell'abitazione al primo piano è pari a 124,00 mq, oltre a 14,83 mq di terrazze a livello. Al piano terra, nel cortile antistante l'immobile, è presente una copertura in legno realizzata abusivamente, per la quale si rende necessaria la rimozione; il relativo onere è da intendersi già ricompreso nella presente valutazione. **Del compendio immobiliare fa altresì parte un piano interrato, identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Galatone al Foglio 17, Particella 583, sub. 17, categoria C/6. Si precisa che il tale subalterno, pur non risultando ricompreso nel pignoramento immobiliare né nella relazione notarile ultraventennale, è stato comunque considerato nella presente perizia di stima, in quanto parte integrante del complesso immobiliare e risultante incluso nella garanzia ipotecaria. La sua inclusione si è resa necessaria al fine di fornire una rappresentazione completa e una corretta valutazione del compendio, come da verifiche effettuate presso l'archivio ipotecario e dalla documentazione allegata.** Il piano interrato in oggetto risulta utilizzato come tavernetta in assenza di titolo autorizzativo, anziché come locale destinato a deposito/autorimessa, configurando una difformità urbanistica; si rende pertanto necessario il ripristino della destinazione d'uso assentita.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CORPO A - FABBRICATO

- N.C.E.U. del Comune di GALATONE (LE) - Foglio 17 Particella 583 sub. 18, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 7 vani. Rendita Catastale 325,37 euro, indirizzo catastale: via Raffaele Marra n. 8 Piano T - 1 - 2.

Intestata a:

- [REDACTED] → *Piena Proprietà 1/2*
- [REDACTED] → *Piena Proprietà 1/2*

- N.C.E.U. del Comune di GALATONE (LE) - Foglio 17 Particella 583 sub. 17, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 56mq. Rendita Catastale 86,76 euro, indirizzo catastale: via Raffaele Marra n. 8 Piano INTERRATO.

L'immobile risulta realizzato intorno al 1998.

Derivante da compravendita a rogito dottor [REDACTED] del 4/3/2021 Rep. 237240 trascritta a Lecce il 8/3/2021 ai nn. 7754/6165 a favore dei coniugi [REDACTED] contro [REDACTED] nato il 22/11/1973.

Coerenze: Foglio 17 Part.lla 583 sub,3, 4, via Raffaele Marra, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali (CORPO A):	220,18 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:	€ 220.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 220.180,00
Data della valutazione:	12/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (07/03/2026) l'immobile risultava occupato dai debitori eseguiti e dai loro tre figli, di cui uno minore.

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: **Sì**. (Vedi punto 4.2.)

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** derivante da **GARANZIA DI MUTUO** a favore di [REDACTED] in data 08/03/2021 Rep. 237241/22947 atto del notaio [REDACTED] trascritta a Lecce il 8/03/2021 ai nn. 7755728 – **gravante sulla piena proprietà di 1/1 dell'immobile sito in Galatone al Foglio 17 Part. 583 sub. 18 + sub. 17**
IMPORTO IPOTECA: € 224.000,00
IMPORTO CAPITALE: € 116.400,00
Durata 25 anni.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [REDACTED] emesso il 26/01/2026 Rep. 371 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 23/02/2026 ai nn. 6328/5204 contro [REDACTED] - **gravante sulla piena proprietà di 1/1 dell'immobile sito in Galatone Foglio 17 Part. 583 sub. 18 (risulta mancante il sub.17)**

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] → Piena Proprietà 1/2
- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PRATICA EDILIZIA** n. 13510/96 presentata in data 02/07/1996 dal sig. [REDACTED] amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] tendente a ottenere la concessione edilizia n. 133 per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale. Concessione rilasciata il 20/2/1997.
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** N. 30/2015 relativo alla esecuzione di difformità al progetto di cui alla concessione di cui sopra.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

Il suddetto immobile, nel suo complesso, risulta realizzato conformemente al progetto assentito; si rilevano tuttavia alcune difformità non sanabili, per le quali si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi, quali la copertura esterna in legno nel cortile di ingresso e il locale deposito al piano interrato, attualmente adibito a diversa destinazione d'uso.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE: Nessuna difformità.

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: Nessuna difformità.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato e relativo terreno annesso è ubicato in zona centrale del Comune di Galatone (LE).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 1 - CORPO A			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
PIANO TERRA - Foglio 17 Particella 583 sub. 18			
Superficie coperta	13,86 mq	25%	3,46 mq
Superficie scoperta	72,00 mq	15%	10,80 mq
Totale:	85,86 mq		14,26 mq
PRIMO PIANO - Foglio 17 Particella 583 sub. 18			
Superficie coperta	124,00 mq	100%	124,00 mq
Superficie scoperta balconi	14,83 mq	25%	3,70 mq
Totale:	138,83 mq		127,70 mq
SECONDO PIANO - COPERTURA - Foglio 17 Particella 583 sub. 18			
Superficie coperta	39,13 mq	25%	9,78 mq
Superficie scoperta terrazze	100,00 mq	25%	25,00 mq
Totale:	139,13 mq		34,78 mq
PIANO INTERRATO - Foglio 17 Particella 583 sub. 17			
Superficie coperta	72,40 mq	60%	43,44 mq
Totale consistenza : 436,22 mq		Totale superficie commerciale : 220,18 mq	

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima di tipo comparativo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: Osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del territorio

Descrizione: Fabbricato ad uso abitativo

Indirizzo: via Raffaele Marra n.8 – GALATONE (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 220,18 mq

Prezzo richiesto: 220.180,00€ pari a 1.000,00 €/mq

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo medio di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di indagini sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie coperta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di Galatone (LE), osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali. A ciò anche la mia personale esperienza e conoscenza e tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle opere.

Del compendio immobiliare fa altresì parte un piano interrato, identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Galatone al Foglio 17, Particella 583, sub. 17, categoria C/6. Si precisa che il tale subalterno, pur non risultando ricompreso nel pignoramento immobiliare né nella relazione notarile ultraventennale, è stato comunque considerato nella presente perizia di stima, in quanto parte integrante del complesso immobiliare e risultante incluso nella garanzia ipotecaria. La sua inclusione si è resa necessaria al fine di fornire una rappresentazione completa e una corretta valutazione del compendio, come da verifiche effettuate presso l'archivio ipotecario e dalla documentazione allegata.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 1				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	ABITAZIONE	220,18 mq	-	-
		220,18 mq	220.180,00 €	220.180,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità	€ 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 220.180,00
Valore dell'immobile al netto della sanatoria:	€ 220.180,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 33.027,00
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:	€ 187.153,00

Lecce, 12/04/2026



il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta