



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 147/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe Urso**

CF:RSUGPP89S26G751V  
con studio in ORTELLE (LE) Via Nazionale n. 99  
telefono: 0836922061  
fax: 0836922061  
email: studiourso1@live.it  
PEC: ursogiuseppe@cgn.legalmail.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2022

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a PARABITA Via XXVIII ottobre, Via Contursi e Via Nino Bixio, della superficie commerciale di **212,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione ad uso residenziale sito in Parabita e posto in posizione angolare su tre vie quali Via XXVIII ottobre, Via Giardino Contursi e Via Nino Bixio. Il fabbricato è articolato su due livelli, piano seminterrato, piano terra/rialzato oltre al piano coperture.L'accesso avviene al piano terra mediante tre varchi di accesso, ciascuno posto lungo le tre strade sopra citate.

Per la redazione della presente relazione di stima è stata presa visione dei luoghi, dell'immobile ed è stata esaminata la documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico Comunale di Parabita, oltre a quella catastale, concernente l'immobile in esame, le cui risultanze sono state indicate dettagliatamente nell'elaborato peritale.

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto della presente ricade nel Piano di Fabbricazione vigente comunale in zona A- centro storico e di particolare interesse ambientale; inoltre, in merito al PPTR approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 39 del 23.03.2015 e aggiornati come disposto dalle Delibere di Giunta Regionale, l'area su cui insiste il fabbricato ricade negli ulteriori contesti - città consolidata, così definiti nell'art. 38 comma 3.

L'edificio è risalente agli inizi del 1900 ed è composto a piano terra/rialzato da quattro vani principali e quattro vani accessori, prevalentemente caratterizzati da copertura in conci di tufo tipica dell'epoca; al piano seminterrato trovano posto tre vani principali oltre cinque vani accessori; al piano coperture trovano posto invece un vano scala ed un vano tecnico. L'immobile è stato interessato da un progetto di ristrutturazione giusto titolo autorizzativo pratica n. 157/1996 concessione 2628, con il quale sono stati eseguiti una serie di interventi volti alla modifica di prospetto e di modeste modifiche della distribuzione planimetrica interna.

In data 17.05.2013, il Comune di Parabita ha rilasciato l'autorizzazione di agibilità o d'uso dell'immobile.

Non sono stati reperiti altri titoli edilizi.

All'esito del sopralluogo, sono state rilevate delle difformità rispetto allo stato di progetto del 1996; in particolare, si tratta della realizzazione diffusa di soppalchi, che hanno comportato una modifica della distribuzione planimetrica interna, oltre alla creazione a piano terra di una unità immobiliare indipendente con accesso da Via Nino Bixio. Inoltre si rileva che i locali posti al piano seminterrato, destinati a cantina/deposito, sono adibiti ad uso residenziale. Dette opere, ed in particolare la realizzazione di un piano ammezzato mediante la realizzazione di soppalchi, hanno compromesso l'abitazione in ordine ai requisiti minimi previsti dal DM Sanità del 5 luglio 1975, per immobili adibiti ad uso residenziale. Si rileva altresì che dall'esame della documentazione catastale, dell'atto di compravendita del 1995, dalla documentazione urbanistica reperita presso l'UTC del Comune di Parabita, la proprietà include inoltre il lastricato solare sovrastante il limitrofo fabbricato ex prop. Pisanello.



Tale circostanza non è rappresentata nell'attuale planimetria catastale depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio, ma risulta ben indicata nell'atto di compravendita.

L'immobile presenta finiture standard per l'edilizia residenziale: pavimenti misti in lastre di marmo, ceramiche e parquet con decorazioni, la scala interna di comunicazione tra i due piani rivestita in lastre di marmo ed è delimitata in parte da balaustre in pietra leccese, serramenti esterni e bussole interne in legno, impianto idrico-fognante, elettrico e di riscaldamento sotto traccia con corpi radianti, ed implementato da delle stufe a pellet e condizionatori monosplit. Il lastricato solare, si presenta planare e costituito da una pavimentazione in lastre di pietra di leccese, delimitato da muratura in conci di tufo rivestiti da intonaco a base cementizia. Dette finitura, in particolare quelle presenti all'esterno sulle facciate, sono state imposte della Soprintendenza per I beni AA.AA.AA.SS. della Regione Puglia, giusto parere acquisito nella pratica edilizia del 1996.

Il fabbricato nel suo complesso, allo stato attuale, presenta delle dotazioni impiantistiche che non permettono una totale indipendenza delle due unità immobiliari create mediante l'esecuzione di opere senza titolo autorizzativo, così come sopra indicato. Ciò posto la valutazione sarà eseguita sulla consistenza dell'immobile così come riportato del progetto autorizzato del 1996, tenendo conto delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo.

L'unità immobiliare è ben individuata catastalmente ad eccezione di una porzione di lastricato solare sovrastante l'immobile di ex prop. Pisanello. Trattandosi di un immobile di vecchia costruzione, ristrutturato e successivamente modificato, considerata inoltre l'area su cui ricade l'immobile nel Piano di Fabbricazione comunale vigente, si consiglia la verifica preventiva del bene, a propria cura, sotto ogni profilo. Per quanto qui non specificato si rimanda all'allegata documentazione fotografica e grafica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano copertur, interno -, scala -.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 550 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda presente, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: VIA GIARDINO CONTURSI 14, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. LE0359035 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 58765.1/2011)  
Coerenze: Via XXVIII ottobre, Via Giardino Contursi, Via Nino Bixio, prop. Creti

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>212,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 166.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 161.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



## 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, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 310.000,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Iscritta il 17.06.2008 al n. 25130 del reg. gen. e al n. 4311 del reg. particolare.

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Trascritta il 07.06.2022 al n. 21175 reg. gen. e n. 16595 reg. particolare.

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 1/2 in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 28/01/1995), con atto stipulato il 28/01/1995 a firma di Dott. Roberto Vinci ai nn. 1231 di repertorio e 453 di raccolta di repertorio, registrato il 13/02/1995 a Gallipoli ai nn. 213 serie IV.

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



per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 28/01/1995), con atto stipulato il 28/01/1995 a firma di Dott. Roberto Vinci ai nn. 1231 di repertorio e 453 di raccolta di repertorio, registrato il 13/02/1995 a Gallipoli ai nn. 213 serie IV.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2628 DEL 07.10.1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica di prospetto di una costruzione di civile abitazione.

Autorizzazione di agibilità o d'uso N. pr. **157/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 29/04/2013, rilasciata il 17/05/2013.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona A centro storico

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica della distribuzione planimetrica con realizzazione di piani ammezzati e costituzione di seconda abitazione a piano terra, con vani frequentemente privi dei requisiti minimi per essere adibiti ad uso residenziale.(trattasi di interventi eseguiti all'interno dell'involucro edilizio, senza aumento dei dati planovolumetrici) (normativa di riferimento: DPR 380/2001, DM Sanità del 5 luglio 1975, PdF vigente Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi ed in conformità al progetto di cui alla concessione edilizia n. 2628 del 07.10.1996 pr. 157/1996.

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dello stato dei luoghi: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica della distribuzione planimetrica con realizzazione di piani ammezzati e costituzione di seconda abitazione a piano terra, con vani frequentemente privi dei requisiti minimi per essere adibiti ad uso residenziale.(trattasi di interventi eseguiti all'interno dell'involucro edilizio, senza aumento dei dati planovolumetrici). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi



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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa conseguentemente ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto depositato presso l'UTC: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica della distribuzione planimetrica con realizzazione di piani ammezzati e costituzione di seconda abitazione a piano terra, con vani frequentemente privi dei requisiti minimi per essere adibiti ad uso residenziale.(trattasi di interventi eseguiti all'interno dell'involucro edilizio, senza aumento dei dati planovolumetrici). (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - DM Sanità del 5 luglio 1975 - Pdf vigente comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per ripristino dello stato dei luoghi ed in conformità al progetto di cui alla concessione edilizia n. 2628 del 07.10.1996 pr. 157/1996.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia per ripristino stato dei luoghi : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez territorio non riporta la porzione di lastricato solare di pertinenza dell'immobile oggetto della presente stima e sovrastante l'immobile di altra proprietà.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA per migliore rappresentazione grafica : €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN PARABITA VIA XXVIII OTTOBRE, VIA CONTURSI E VIA NINO BIXIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PARABITA Via XXVIII ottobre, Via Contursi e Via Nino Bixio, della superficie commerciale di **212,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione ad uso residenziale sito in Parabita e posto in posizione angolare su tre vie quali Via XXVIII ottobre, Via Giardino Contursi e Via Nino Bixio. Il fabbricato è articolato su due livelli, piano seminterrato, piano terra/rialzato oltre al piano coperture.L'accesso



avviene al piano terra mediante tre varchi di accesso, ciascuno posto lungo le tre strade sopra citate.

Per la redazione della presente relazione di stima è stata presa visione dei luoghi, dell'immobile ed è stata esaminata la documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico Comunale di Parabita, oltre a quella catastale, concernente l'immobile in esame, le cui risultanze sono state indicate dettagliatamente nell'elaborato peritale.

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto della presente ricade nel Piano di Fabbricazione vigente comunale in zona A- centro storico e di particolare interesse ambientale; inoltre, in merito al PPTR approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 39 del 23.03.2015 e aggiornati come disposto dalle Delibere di Giunta Regionale, l'area su cui insiste il fabbricato ricade negli ulteriori contesti - città consolidata, così definiti nell'art. 38 comma 3.

L'edificio è risalente agli inizi del 1900 ed è composto a piano terra/rialzato da quattro vani principali e quattro vani accessori, prevalentemente caratterizzati da copertura in conci di tufo tipica dell'epoca; al piano seminterrato trovano posto tre vani principali oltre cinque vani accessori; al piano coperture trovano posto invece un vano scala ed un vano tecnico. L'immobile è stato interessato da un progetto di ristrutturazione giusto titolo autorizzativo pratica n. 157/1996 concessione 2628, con il quale sono stati eseguiti una serie di interventi volti alla modifica di prospetto e di modeste modifiche della distribuzione planimetrica interna.

In data 17.05.2013, il Comune di Parabita ha rilasciato l'autorizzazione di agibilità o d'uso dell'immobile.

Non sono stati reperiti altri titoli edilizi.

All'esito del sopralluogo, sono state rilevate delle difformità rispetto allo stato di progetto del 1996; in particolare, si tratta della realizzazione diffusa di soppalchi, che hanno comportato una modifica della distribuzione planimetrica interna, oltre alla creazione a piano terra di una unità immobiliare indipendente con accesso da Via Nino Bixio. Inoltre si rileva che i locali posti al piano seminterrato, destinati a cantina/deposito, sono adibiti ad uso residenziale. Dette opere, ed in particolare la realizzazione di un piano ammezzato mediante la realizzazione di soppalchi, hanno compromesso l'abitazione in ordine ai requisiti minimi previsti dal DM Sanità del 5 luglio 1975, per immobili adibiti ad uso residenziale. Si rileva altresì che dall'esame della documentazione catastale, dell'atto di compravendita del 1995, dalla documentazione urbanistica reperita presso l'UTC del Comune di Parabita, la proprietà include inoltre il lastricato solare sovrastante il limitrofo fabbricato ex prop. Pisanello.

Tale circostanza non è rappresentata nell'attuale planimetria catastale depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio, ma risulta ben indicata nell'atto di compravendita.

L'immobile presenta finiture standard per l'edilizia residenziale: pavimenti misti in lastre di marmo, ceramiche e parquet con decorazioni, la scala interna di comunicazione tra i due piani rivestita in lastre di marmo ed è delimitata in parte da balaustre in pietra leccese, serramenti esterni e bussole interne in legno, impianto idrico-fognante, elettrico e di riscaldamento sotto traccia con corpi radianti, ed implementato da delle stufe a pellet e condizionatori monosplit. Il lastricato solare, si presenta planare e costituito da una pavimentazione in lastre di pietra di leccese, delimitato da muratura in conci di tufo rivestiti da intonaco a base cementizia. Dette finitura, in particolare quelle presenti all'esterno sulle facciate, sono state imposte della Soprintendenza per I beni AA.AA.AA.SS. della Regione Puglia, giusto parere acquisito nella pratica edilizia del 1996.

Il fabbricato nel suo complesso, allo stato attuale, presenta delle dotazioni impiantistiche che non permettono una totale indipendenza delle due unità immobiliari create mediante l'esecuzione di opere senza titolo autorizzativo, così come sopra indicato. Ciò posto la valutazione sarà eseguita sulla consistenza dell'immobile così come riportato del progetto autorizzato del 1996, tenendo conto delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo.

L'unità immobiliare è ben individuata catastalmente ad eccezione di una porzione di lastricato solare sovrastante l'immobile di ex prop. Pisanello. Trattandosi di un immobile di vecchia costruzione, ristrutturato e successivamente modificato, considerata inoltre l'area su cui ricade l'immobile nel Piano di Fabbricazione comunale vigente, si consiglia la verifica preventiva del bene, a propria cura, sotto ogni profilo. Per quanto qui non specificato si rimanda all'allegata



documentazione fotografica e grafica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, piano terra/rialzato, piano copertur, interno -, scala -.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 550 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda presente, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: VIA GIARDINO CONTURSI 14, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. LE0359035 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 58765.1/2011)  
Coerenze: Via XXVIII ottobre, Via Giardino Contursi, Via Nino Bixio, prop. Creti

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA








I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallipoli - Casarano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 km

al di sopra della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	
esposizione:	scarso	
luminosità:	molto scarso	
panoramicità:	molto scarso	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	molto scarso	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
piano seminterrato	153,00	x	20 %	=	30,60
piano terra/rialzato	153,00	x	100 %	=	153,00
lastricato solare (Applicabile fino a 25 mq)	25,00	x	25 %	=	6,25
lastricato solare (eccedenza)	199,00	x	10 %	=	19,90
vano tecnico	15,00	x	15 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>545,00</b>				<b>212,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: Centrale/CENTRO STORICO, CITTA` CONSOLIDATA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: Centrale/CENTRO STORICO, CITTA` CONSOLIDATA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 530,00 pari a 530,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: terratetto unifamiliare via padre Serafino, Centro, Parabita

Indirizzo: Via Padre Serafino

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.437,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale via principe Umberto, Centro, Parabita

Indirizzo: Via principe Umberto

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare Via San Nicola, Centro, Parabita

Indirizzo: Via San Nicola

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 298.000,00 pari a 662,22 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono state effettuate plurime ricerche, prendendo in considerazione, a tal uopo, beni simili ed ubicati in contesti assimilabili attualmente sul mercato e pubblicizzati da Agenzie Immobiliari ovvero da siti internet. Pertanto, i valori discendono da una comparazione tra beni similari presenti sul mercato. A tal proposito, inoltre, sono stati consultati il sito del Tribunale di Lecce (Area vendite giudiziarie) ed il sito dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Lecce (OMI). Tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, e di quant'altro possa in ogni modo influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore così come calcolato la percentuale del 3% quale abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 212,00 x 900,00 = **190.800,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 190.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 190.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono state effettuate plurime ricerche, prendendo in considerazione, a tal uopo, beni simili ed ubicati in contesti assimilabili attualmente sul mercato e pubblicizzati da Agenzie Immobiliari ovvero da siti internet. Pertanto, i valori discendono da una comparazione tra beni similari presenti sul mercato. A tal proposito, inoltre, sono stati consultati il sito del Tribunale di Lecce (Area vendite giudiziarie) ed il sito dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Lecce (OMI). Tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, e di quant'altro possa in ogni modo influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore così come calcolato la percentuale del 3% quale abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Parabita, agenzie: Parabita - Matino, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate per il Comune di Parabita, ed inoltre: tecnici del settore immobiliare - liberi professionisti

#### 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	212,00	0,00	190.800,00	190.800,00
				<b>190.800,00 €</b>	<b>190.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 24.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 166.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 4.986,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 214,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 161.000,00**

data 26/10/2023

il tecnico incaricato  
Giuseppe Urso

