



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

189/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Maria Giovanna Sabatino

CF:SBTMGV89B64E716Z

con studio in NOVOLI (LE) Via Monsignor Francesco e Paolo Pellegrino

telefono: 0881546884

email: arch.mgsabatino@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2023

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

A appartamento a TAVIANO Via Settembrini 13, della superficie commerciale di 226,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile, costruito intorno al 1980, si sviluppa su unico livello, si compone di Ingresso - disimpegno, soggiorno, cucina, tinello, due camere da letto, bagno, ripostiglio e garage, tramite una scala esterna in ferro si accede alle terrazze dove sono presenti due vani pluriuso. La posizione angolare permette l'accesso all'immobile dal prospetto principale di via Settembrini ed un'accesso secondario da via don Luigi Sturzo. L'unità oggetto del procedimento, ha un lungo corridoio d'ingresso ad "L" dove luce ed aria sono garantite dal portone d'ingresso. Al lato destro del corridoio due porte che immettono nel vano soggiorno di forma rettangolare dimensioni 7,00 mt x 4,00 mt e altezza 3,50 mt detto ambiente prende luce da una finestra prospiciente alla strada principale. Al lato sinistro del corridoio ci si immette nelle due camere da letto di forma rettangolare di dimensione 4,50 mt x 4,20 mt e altezza 3,50 mt la prima camera da letto ha finestra che affaccia su Via Settembrini la seconda affaccia su pertinenza posta sul retrospetto. Frontalmente alla porta d'ingresso in fondo al corridoio si trova il bagno dalle dimensioni 3,00 mt x 2,00 mt e altezza 3,50 mt dotato di areazione ed illuminazione naturale, munito di tutti i sanitari: lavabo, bidet, wc e vasca e rubinetteria funzionante. Ultimo vano del disimpegno dal lungo corridoio è il tinello dalle dimensioni di 4,50 mt x 4,70 mt e altezza 3,50 mt con finestra che dà su Via don Luigi Sturzo presenta un camino. Da quest'ultimo vano è possibile accedere alla cucina ricavata dalla veranda con la sistemazione di un serramento a vetro dotata di porta-finestra che immette nel giardinetto. Il garage con dimensioni 3,50 mt x 8,50 mt con altezza 3,70 mt e altezza 3,50 mt è raggiungibile dal vano tinello, o con accesso dalla via pubblica oltre un portone in vetro e metallo a due partite. Dalla pertinenza scoperta del retrospetto, sistemato con pavimentazione in cemento, è possibile accedere in un vano ripostiglio dimensioni di 5,50 mt x 2,20 mt e altezza 2,80 mt realizzato abusivamente per il quale non è mai stata avanzata alcuna richiesta di condono; dalla medesima pertinenza si accede tramite scala in ferro sulle terrazze dove si identifica un corpo di fabbrica con unico accesso, al suo interno due vani pluriuso dalle dimensioni 8,00 mt x 3,70 mt altezza 2,25 mt anche esso realizzato abusivamente.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 835 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, indirizzo catastale: VIA LUIGI SETTEMBRINI, piano: Piano T, intestato a [redacted] derivante dalla RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 18/02/2012 Pubblico ufficiale [redacted] Sede LECCE (LE) - RIC. USUF. [redacted] Voltura n. 9818.1/2020 - Pratica n. LE0117306 in atti dal 30/09/2020
- Coerenze: Via Settembrini, Via Don Luigi Sturzo (già via Vecchia Racale), [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	226,75 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:	€. 104.765,41
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.765,41
Data della valutazione:	13/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da I. [redacted] ed [redacted] senza alcun titolo.

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 13/10/2006 a firma di Notaio [redacted] di nn. 40781 di repertorio, a favore di [redacted] s.p.a, contro [redacted], derivante da [redacted].

Importo ipoteca [redacted]

Importo capitale [redacted]

Danno ipoteca [redacted]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2013 a firma di Giudice di F. [redacted] ai nn. 14032 di repertorio, a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da [redacted].

Importo ipotec [redacted]

Importo capitale [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 29/06/2023 a C. [redacted] di nn. 24685, a favore di [redacted].

....., contratto di compravendita, derivante da Atto esecutivo

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:

..... per la quota di 1/1, in forza di Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Lecce (dal 05/12/2003), con atto stipulato il 05/12/2003 a firma di Tribunale di Lecce, registrato il 31/12/2003 a Lecce ai nn. 49066, trascritto il 31/12/2003 a Lecce ai nn. 37788

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 12/01/1979 fino al 05/12/2003), con atto stipulato il 12/01/1979 a firma di , registrato il 22/01/1979 a Lecce ai nn. 2629, trascritto il 23/01/1979 a Lecce ai nn. 2414

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N.20, intestata a , per lavori di costruzione di due abitazioni composte da vani tre ed accessori quattro ognuna , presentata il 21/01/1971, rilasciata il 14/04/1971, agibilità **non ancora rilasciata**

Volturazione della licenza edilizia N 20 in qualità di legittimo proprietario, intestata a , per lavori di relativa alla costruzione posta ad ovest dell' intero fabbricato e confinante con via settembrini via vecchi aracale , presentata il 25/06/1985, rilasciata il 26/06/1985, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B1 di completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: riferimento all' Art. 6.1 delle N.T.A. del Comune di Taviano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato si evince che l' unità abitativa presenta delle **DIFFORMITA' SOSTANZIALI** tra cui :

- **VANO RIPOSTIGLIO** risulta essere stato realizzato come ampliamento dell'appartamento senza alcuna licenza edilizia;
- **VANO CUCINA** chiusura della veranda con vetrate fisse;
- **VANO PLURIUSO** realizzato a piano primo come ampliamento dell'appartamento senza alcuna licenza edilizia;

Tali **DIFFORMITA' SOSTANZIALI** sono interventi abusivi non sanabili, regolarizzabili solo con demolizione ripristinando lo stato originale dei luoghi.

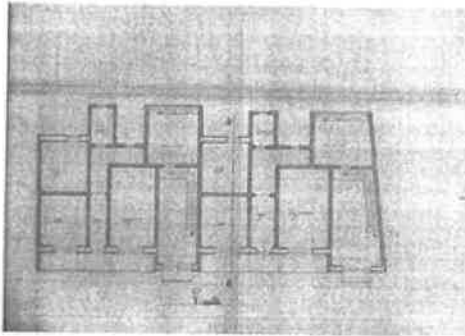
L' immobile presenta delle **DIFFORMITA' NON SOSTANZIALI** tra cui :

- Eliminazione di un tramezzo nel vano ingresso;
- Modifica della superficie del vano tinello e vano garage;
- Eliminazione della scala nel vano garage;

Le **DIFFORMITA' NON SOSTANZIALI** sono regolarizzabili con la presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37, comma 4, D.P.R. n.380/2001, la quale comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** per le **DIFFORMITA' NON SOSTANZIALI**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**, per le **DIFFORMITÀ SOSTANZIALI**

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

BENI IN TAVIANO VIA SETTEMBRINI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAVIANO Via Settembrini 13, della superficie commerciale di **226,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C)

L'immobile, costruito intorno al 1980, si sviluppa su unico livello, si compone di Ingresso - disimpegno, soggiorno, cucina, tinello, due camere da letto, bagno, ripostiglio e garage, tramite una scala esterna in ferro si accede alle terrazze dove sono presenti due vani pluriuso. La posizione angolare permette l'accesso all'immobile dal prospetto principale di via Settembrini ed un accesso secondario da via don Luigi Sturzo. L'unità oggetto del procedimento, ha un lungo corridoio d'ingresso ad "L" dove luce ed aria sono garantite dal portone d'ingresso. Al lato destro del corridoio due porte che immettono nel vano soggiorno di forma rettangolare dimensioni 7,00 mt x 4,00 mt e altezza 3,50 mt detto ambiente prende luce da una finestra prospiciente alla strada principale. Al lato sinistro del corridoio ci si immette nelle due camere da letto di forma rettangolare di dimensione 4,50 mt x 4,20 mt e altezza 3,50 mt la prima camera da letto ha finestra che affaccia su Via Settembrini la seconda affaccia su pertinenza posta sul retrospetto. Frontalmente alla porta d'ingresso in fondo al corridoio si trova il bagno dalle dimensioni 3,00 mt x 2,00 mt e altezza 3,50 mt

dotato di areazione ed illuminazione naturale, munito di tutti i sanitari :lavabo, bidet, wc e vasca e rubinetteria funzionante.Ultimo vano del dismpegnato dal lungo corridoio è il tinello dalle dimensioni di 4,50 mt x 4,70 mt e altezza 3,50 mt con finestra che dà su Via don Luigi Sturzo presenta un camino. Da quest' ultimo vano è possibile accedere alla cucina ricavata dalla veranda con la sistemazione di un serramento a vetro dotata di porta-finestra che immette nel giardinetto. Il garage con dimensioni 3,50 mt x 8,50 mt con altezza 3,70 mt e altezza 3,50 mt è raggiungibile dal vano tinello, o con accesso dalla via pubblica oltre un portone in vetro e metallo a due partite. Dalla pertinenza scoperta del retroprospetto,sistemato con pavimentazione in cemento, è possibile accedere in un vano ripostiglio di dimensioni di 5,50 mt x 2,20 mt e altezza 2,80 mt realizzato abusivamente per il quale non è mai stata avanzata alcuna richiesta di condono; dalla medesima pertinenza si accede tramite scala in ferro sulle terrazze dove si identifica un corpo di fabbrica con unico accesso, al suo interno due vani pluriuso dalle dimensioni 8,00 mt x 3,70 mt altezza 2,25 mt anche esso realizzato abusivamente.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 835 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, indirizzo catastale: VIA LUIGI SETTEMBRINI, piano: Piano T, intestato a **GRUPPO EDILIZIO S.p.A.** (C.F. 01500000754) (R.G. 1/10/2012) derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 18/02/2012 Pubblico ufficiale - Sede LECCE (LE) - RIC. USUR. IN **GRUPPO EDILIZIO S.p.A.** (C.F. 01500000754) - Pratica n. LE0117306 in atti dal 30/09/2020 Coerenze: Via Settembrini, Via Don Luigi Sturzo (già via Vecchia Racale), **GRUPPO EDILIZIO S.p.A.**



Foto 1 - vista dell' immobile



Foto 2 - identificazione immobile su ortofoto



Foto 3 - Identificazione su estratto di mappa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono verso l'entroterra Casarano, verso la costa Marian di Mancaversa, Torre Suda). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 1 km	ai di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante S.S. 274 Gallipoli - S.ta Maria di Leuca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	moderata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	moderata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	positivi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in Conci di tufo muratura portante di spessore 30 cm	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: Latero - cementizia. altezza dal piano di calpestio all' intradosso del solaio di mt 3,50	ai di sotto dell' media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in conci di tufo con coibentazione in no, il rivestimento è realizzato in intonaco civile e finito al quarzo plastico	ai di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: Finestre e porte-finestre realizzati in legno douglascon vetro semplice	ai di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: tapparella avvolgibile a rullo con cassonetto a vista realizzate in plastico	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: bussole ad un solo battente realizzati in Legno tamburrato . con sovrapposta cornice ambo i lati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in monocottura. Pertinenza di ingresso su via Settembrini	ai di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in Ingresso/ Disimpegno- Soggiorno -Camere da letto listelli di marmo di Apricena . posa spina di pesce con greca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in Tinello -cucina-bagno-garage- ripostiglio realizzato in Piastrelle in monocottura . monocoloro colore cuoio e con decori	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno-cuina - e	alla media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

tinello realizzato in piastrelle in ceramica smaltata . decorate

rivestimento interno: posto in camera da letto matrimoniale realizzato in carta da parati

Degli Impianti:

elettrico: rete di distribuzione con tubi sottotraccia a fili sfilabili conformità: no. adeguato n. di punti presa e punti luce

fognatura: Fossa biologica. l immobile non è allacciato alla fognatura pubblica

gas: impianto assente con alimentazione a bombole GPL

idrico: rete di distribuzione in tubazioni per trasporto acqua potabile; approvvigionamento: pozzo munito di impianto di sollevamento

termico: predisposizione per impianto di riscaldamento con alimentazione in caldaia assente i diffusori sono in assenti. Scaldino elettrico e camino a legna

acqui ★★★★★★★★★★

scuro ★★★★★★★★★★

iniferenza ★★★★★★★★★★

iniferenza ★★★★★★★★★★

iniferenza ★★★★★★★★★★

termico ★★★★★★★★★★



ingresso



soggiorno



cucina



tinello



camera da letto



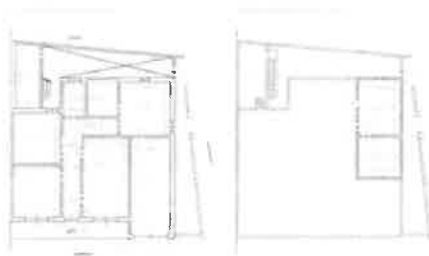
bagno

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
L' abitazione a lordo delle murature	220,00	x	100 %	=	220,00
Aree pertinenziali dell' immobile	45,00	x	15 %	=	6,75
Totale:	265,00				226,75



Rilievo dello stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e vetustà, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, ed al solo fine di individuare il valore di mercato, al quale, il bene potrà essere venduto, si è ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, che tiene conto dei valori del mercato immobiliare di zona, con specifico riferimento a immobili tra loro comparabili. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio unitario a metro quadrato di superficie commerciale, determinato dalla superficie di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione.

Per la determinazione del valore medio unitario oltre agli operatori del settore immobiliare del luogo, sono stati consultati anche i servizi della banca dati delle quotazioni immobiliari e le pubblicazioni OMI.

Per cui, fatta la media tra la quotazione minima e massima il valore medio unitario è risultato essere pari a €/mq 650,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 226,75 x 650,00 = 147.387,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, vizi o rimborsi di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	-22.108,13
Lavori per la demolizione dei vani abusivi smaltimento dei materiali provenienti dalla demolizione	-7.500,00
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia: - SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37, comma 4, D.P.R. n.380/2001 - di sanzione pecuniaria e diritti di segreteria	-2.500,00
Oneri regolarizzazione catastale: Parcella variazione docfa -Oneri erariali per variazione catastale	-1.500,00
Altri oneri: allaccio alle utenze (aqp, fogna, metano)	-3.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.279,38

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 110.279,38

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, ufficio tecnico di Taviano, agenzie: Taviano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia dell' entrate

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	226,75	0,00	110.279,38	110.279,38
				110.279,38 €	110.279,38 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 5.513,97
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.765,41

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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 in cui si trova:	€. 104.765,41

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

B appartamento a TAVIANO Via Ruggiero Leoncavallo 2, della superficie commerciale di 115,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La civile abitazione sita in Taviano alla via Ruggiero Leoncavallo n.2 scala D risulta essere al primo piano di un fabbricato composto da cinque piani fuori terra dove a piano terra trovano ubicazione i locali commerciali. Il fabbricato fa parte del programma costruttivo di Edilizia Economica e Popolare di fine anni 80. Vi si accede tramite scale o ascensore condominiale. L'alloggio oggetto del procedimento si compone di un ingresso, soggiorno e un vano cucina - pranzo, per la zona giorno di circa 35 mq per un'altezza netta di 2,70 mt. La zona giorno prende luce ed aria da due balconi rispettivamente opposti di cui uno il primo a nord di 4,20 mq ed il secondo a sud di 5,30 mq quest'ultimo chiuso con vetrate, vi sono allocati accessori di servizio come caldaia lavatrice pilozza. La zona notte, opportunamente disimpegnata, si compone di tre camere da letto di cui una di circa 13 mq presenta una finestra con affaccio su via Leoncavallo la seconda camera di circa 11 mq si affaccia con una verandina di 5,00 mq su via Leoncavallo e la camera da letto matrimoniale di circa 16,00 mq è stato ricavato un bagno di 3,40 mq e una cabina armadio di 2,00 mq, la camera il rispettivo bagno sono areati ed illuminati naturalmente con finestre che affacciano su prospetto sud dell'immobile. Dal disimpegno vi si accede al ripostiglio di 2,50 mq ed al secondo bagno di 3,00 mq i due vani non presentano finestre e sono illuminati artificialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 934 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 255,25 Euro, indirizzo catastale: VIA DON LUIGI STURZO, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 06/10/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] (LE) Repertorio n. 73130 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29315.1/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 16/10/2006 Coerenze: con Via Leoncavallo con spazio pubblico e con scala condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.350,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.350,25
Data della valutazione:	13/12/2023

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, stipulata il 13/10/2006 a firma di [redacted] ai nn. 40781 di repertorio, a favore di [redacted], derivante da mutuo.

Importo ipo. [redacted]

Importo capitale. [redacted]

Durata ip. [redacted]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2013 a firma di [redacted] ai nn. 14032 di repertorio, a favore di [redacted] s.p.a., con [redacted], derivante da decreto ingiuntivo.

[redacted]

[redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 29/06/2023 a [redacted] ai nn. 24685, a favore di [redacted], a, contra [redacted], derivante da Atto esecutivo

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:	€. 1.000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di piena proprietà in separazione dei beni, in forza di 1 (dal 06/10/2006), con atto stipulato il 06/10/2006 a firma di N....., registrato il 10/10/2006 a Casarano, trascritto il 04/12/2023 a Lecce ai nn. 40780

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... (dal 30/12/1988 fino al 06/10/2006), con atto stipulato il 30/12/1988 a firma di Notar....., registrato il 19/01/1989 a Lecce ai nn. 9, trascritto il 27/01/1989 a Lecce ai nn. 3598

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di costruzione N. 68 e successive varianti, intestata a....., per lavori di Costruzione di tre plessi edilizi composti complessivamente da 59 alloggi per edilizia economica e popolare, in conformità del artt. 16 e 46 della legge 457/78, presentata il 04/08/1986 con il n. 10639 di protocollo, rilasciata il 06/08/1986, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1-1 zone di completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.6-1 delle N.T.A. del Comune di Taviano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

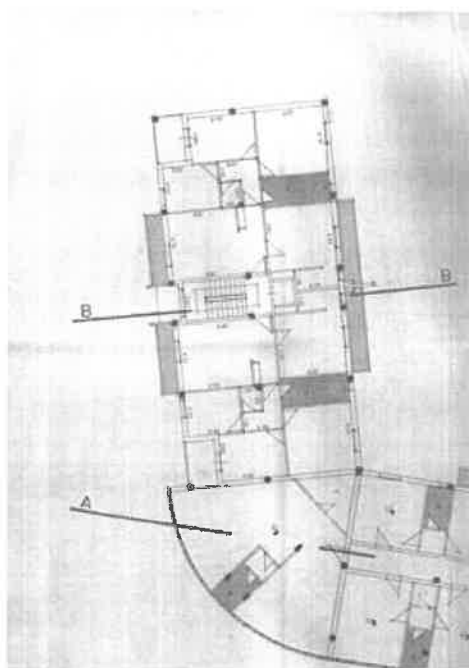
Dai riscontri effettuati tra i rilievi eseguiti in fase di sopralluogo e il progetto approvato, sono state accertate le seguenti irregolarità:

- Il balcone e precisamente quello posto sul lato est, è stato chiuso con vetrate fisse per ricavarne una zona di servizio;
- Realizzazione di un bagno in camera da letto;
- Diffomità nella distribuzione interna di alcune tramezzature.

Le diffomità sono regolarizzabili con la presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37, comma 4, D.P.R. n.380/2001, la quale comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. Prima però bisognerà ripristinare lo stato originario del balcone.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

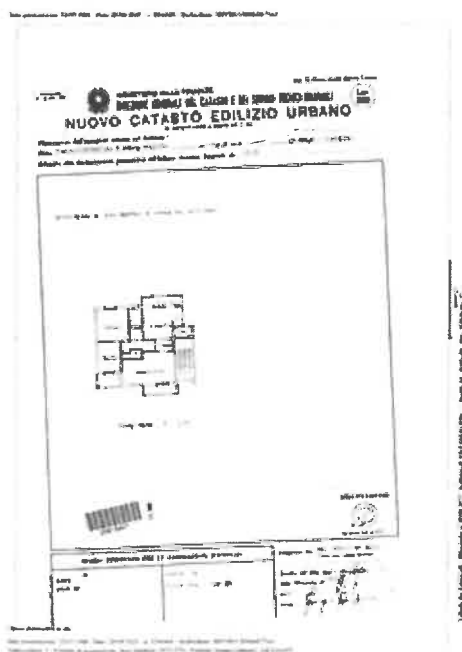
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



progetto approvato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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



Planimetria catastale appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TAVIANO VIA RUGGIERO LEONCAVALLO 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TAVIANO Via Ruggiero Leoncavallo 2, della superficie commerciale di **115,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

La civile abitazione sita in Taviano alla via Ruggiero Leoncavallo n.2 scala D risulta essere al primo piano di un fabbricato composto da cinque piani fuori terra dove a piano terra trovano ubicazione i locali commerciali. Il fabbricato fa parte del programma costruttivo di Edilizia Economica e Popolare di fine anni 80. Vi si accede tramite scale o ascensore condominiale. L'alloggio oggetto del procedimento si compone di un ingresso, soggiorno e un vano cucina - pranzo, per la zona giorno di circa 35 mq per un'altezza netta di 2,70 mt. La zona giorno prende luce ed aria da due balconi rispettivamente opposti di cui uno il primo a nord di 4,20 mq ed il secondo a sud di 5,30 mq quest'ultimo chiuso con vetrate, vi sono allocati accessori di servizio come caldaia lavatrice pila. La zona notte, opportunamente disimpegnata, si compone di tre camere da letto di cui una di circa 13 mq presenta una finestra con affaccio su via Leoncavallo la seconda camera di circa 11 mq si affaccia con una verandina di 5,00 mq su via Leoncavallo e la camera da letto matrimoniale di circa 16,00 mq è stato ricavato un bagno di 3,40 mq e una cabina armadio di 2,00 mq, la camera il rispettivo bagno sono areati ed illuminati naturalmente con finestre che affacciano su prospetto sud dell'immobile. Dal disimpegno vi si accede al ripostiglio di 2,50 mq ed al secondo bagno di 3,00 mq i due vani non presentano finestre e sono illuminati artificialmente.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 934 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 255,25 Euro, indirizzo catastale: VIA DON LUIGI STURZO, piano: 1, intestato a ██████████, derivante da Atto del 06/10/2006 Pubblico ufficiale (██████████) Repertorio n. 73130 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29315.1/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 16/10/2006
Coerenze: con Via Leoncavallo con spazio pubblico e con scala condominiale



Foto 1 - vista del fabbricato



Foto 2 - identificazione immobile su ortofoto



Foto 3 - identificazione immobile su estratto di mappa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Verso l'entroterra Casarano , verso la costa Marian di Mancaversa, Torre Suda). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante S.S. 274 Gallipoli - S.ta Maria di Leuca nella media ★★★★★★★★★★
 ferrovia distante ferrovia distante circa 1 km al di sotto della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★★★★★★
 esposizione: al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 luminosità: nella media ★★★★★★★★★★
 panoramicità: al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 impianti tecnici: nella media ★★★★★★★★★★
 stato di manutenzione generale: al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 servizi: nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ★★★★★★★★★★
solai: travetti prefabbricati e laterizio nella media ★★★★★★★★★★
scale interne: scale interne condominiali realizzate in cemento armato al di sotto della media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

ascensore: ascensore condominiale elettrico a fune nella media ★★★★★★★★★★
termico: indipendente con alimentazione in caldaia a gasolio i diffusori sono in radiatori in gisa nella media ★★★★★★★★★★
gas: allaccio alla rete pubblica nella media ★★★★★★★★★★
idrico: allaccio regolare alla rete pubblica al di sopra della media ★★★★★★★★★★
fognatura: allaccio regolare alla rete pubblica nella media ★★★★★★★★★★
elettrico: eseguito sotto traccia con adeguati punti nella media ★★★★★★★★★★

presa e punti luce

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in Conci di tufo

infissi esterni: Finestre e Porte Finestre realizzati in alluminio

infissi esterni: Tapparelle a rullo con cassettoni a vista realizzati in Plastica

infissi interni: Porte in terne apertura a battente noce scuro realizzati in legno tamburato

portone di ingresso: Portoncino d ingresso blindato realizzato in acciaio , gli accessori presenti sono: Pannello interno , e chiusra interna forzata

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

al di sotto e al di sopra ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★



ingresso



pranzo



camera da letto con cabina armadio



camera da letto



bagno

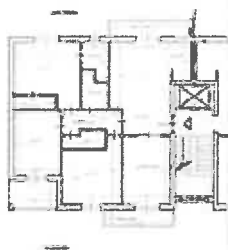
soggiorno

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
L' abitazione a lordo delle murature	108,00	x	100 %	=	108,00
Balconi di pertinenza	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	123,00				115,50



Rilievo dello stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sinteticocomparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione. Per la determinazione del valore medio unitario oltre agli operatori del settore immobiliare del luogo, sono stati consultati anche i servizi della banca dati delle quotazioni immobiliari e le pubblicazioni OMI.

Per cui, fatta la media tra la quotazione minima e massima il valore medio unitario è risultato essere pari a €/mq 630,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,50 x 630,00 = 72.765,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

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 de	-10.914,75
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia: - SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37, comma 4, D.P.R. n.380/2001 - di sanzione pecuniaria e diritti di segreteria	-2.500,00
Oneri regolarizzazione catastale: Parcella variazione docfa -Oneri erariali per variazione catastale	-1.500,00
Ripristino dello stato di fatto demolizione e smaltimento	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 56.350,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 56.350,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di di Lecce, ufficio del registro di di Lecce, ufficio tecnico di di Taviano, agenzie: di Taviano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia dell' entrate

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
B	appartamento	115,50	0,00	56.350,25	56.350,25
				56.350,25 €	56.350,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 56.350,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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 in cui si trova:	€. 56.350,25

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2023

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

C **Pertinente Ripostiglio** a TAVIANO Via Ruggiero Leoncavallo 2, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**CONDIVISIONE**)

Il vano ripostiglio posto al 5° piano del fabbricato vi si accede da un disimpegno comune tramite una porta dall lato opposto una porta finestra a vetri affaccia su balconcino. Il locale ha forma rettangolare ed è di circa 17,00 mq con altezza netta di 2,25.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 934 sub. 58 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: 5, intestato a **CONDIVISIONE**, derivante da Atto del 06/10/2006 Pubblico ufficiale **CONDIVISIONE** (LE) Repertorio n. 73130 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29315.1/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 16/10/2006
Coerenze: con via Leoncavallo, con corridoio condominiale e con scala condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.225,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.225,00
Data della valutazione:	13/12/2023

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, stipulata il 13/10/2006 a firma di [REDACTED] ai nn. 40781 di repertorio, a favore di [REDACTED], con [REDACTED], derivante da mutuo.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

Durata: [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2013 a firma di Giudice di Pace [REDACTED] ai nn. 14032 di repertorio, a favore di [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 29/06/2023 a C. [REDACTED] ai nn. 24685, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo

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 piena proprietà in separazione dei beni, in forza di 1 (dal 06/10/2006), con atto stipulato il 06/10/2006 a firma di [REDACTED], registrato il 10/10/2006 a Casarano, trascritto il 04/12/2023 a Lecce ai nn. 40780

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... (dal 30/12/1988 fino al 06/10/2006), con atto stipulato il 30/12/1988 a firma di Notar, registrato il 19/01/1989 a Lecce ai nn. 9, trascritto il 27/01/1989 a Lecce ai nn. 3598

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di costruzione N. 68 e successive varianti, intestata a, per lavori di Costruzione di tre plessi edilizi composti complessivamente da 59 alloggi per edilizia economica e popolare, in conformità del artt. 16 e 46 della legge 457/78, presentata il 04/08/1986 con il n. 10639 di protocollo, rilasciata il 06/08/1986, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1-1 zone di completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.6-1 delle N.T.A. del Comune di Taviano

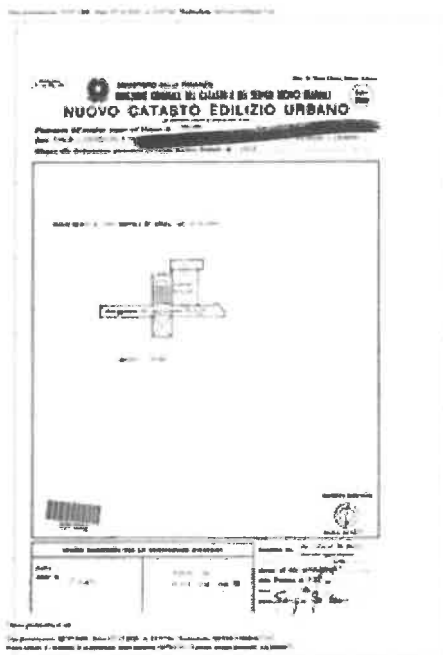
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TAVIANO VIA RUGGIERO LEONCAVALLO 2

PERTINENTE RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO C

Pertinente Ripostiglio a TAVIANO Via Ruggiero Leoncavallo 2, della superficie commerciale di **17,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il vano ripostiglio posto al 5° piano del fabbricato vi si accede da un disimpegno comune tramite una porta dall lato opposto una porta finestra a vetri affaccia su balconcino. Il locale ha forma rettangolare ed è di circa 17,00 mq con altezza netta di 2,25.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 934 sub. 58 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: 5, intestato a **RI. LIANO**, derivante da Atto del 06/10/2006 Pubblico ufficiale **(E)** Repertorio n. 73130 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29315.1/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 16/10/2006
Coerenze: con via Leoncavallo, con corridoio condominiale e con scala condominiale



Foto 1 - vista del fabbricato



Foto 2 - identificazione immobile su ortofoto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Verso l'entroterra Casarano, verso la costa Marian di Mancaversa, Torre Suda). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante S.S. 274 Gallipoli - S.ta Maria di Leuca nella media ★★★★★★☆☆
 ferrovia distante ferrovia distante circa 1 km al di sotto della media ★★★★★★☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★★☆☆
 esposizione: al di sotto della media ★★★★★★☆☆
 luminosità: nella media ★★★★★★☆☆
 panoramicità: al di sotto della media ★★★★★★☆☆
 impianti tecnici: nella media ★★★★★★☆☆
 stato di manutenzione generale: al di sotto della media ★★★★★★☆☆
 servizi: nella media ★★★★★★☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ★★★★★★☆☆
solai: travetti prefabbricati e laterizio nella media ★★★★★★☆☆
scale interne: scale interne condominiali realizzate in cemento armato al di sotto della media ★★★★★★☆☆

Degli Impianti:

ascensore: ascensore condominiale elettrico a fune nella media ★★★★★★☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in Conci di tufo nella media ★★★★★★☆☆
infissi esterni: Porta finestra in alluminio realizzati in alluminio vetro nella media ★★★★★★☆☆
infissi interni: Porta battente realizzati in in alluminio zincato nella media ★★★★★★☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

10/10 ★★★★★★★★★★



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
Locale ripostiglio a lordo delle murature	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sinteticocomparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione. Per la determinazione del valore medio unitario oltre agli operatori del settore immobiliare del luogo, sono stati consultati anche i servizi della banca dati delle quotazioni immobiliari e le pubblicazioni OMI.

Per cui, fatta la media tra la quotazione minima e massima il valore medio unitario è risultato essere pari a €/mq 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 500,00 = 8.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
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 de	-1.275,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.225,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.225,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di di Lecce, ufficio del registro di di Lecce, ufficio tecnico di di Taviano, agenzie: di Taviano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia dell' entrate

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
C	Pertinente Ripostiglio	17,00	0,00	7.225,00	7.225,00
				7.225,00 €	7.225,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.225,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: €. 0,00

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 in cui si trova: €. 7.225,00

data 13/12/2023

il tecnico incaricato
Maria Giovanna Sabatino