

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da:

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 478/2016 RGE

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXX

DEBITORE:

XXX

GIUDICE:

Dott. Alessandro Silvestrini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2017 creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

Arch Luca PASQUINO

CF:PSQLCU68A01E506P
con studio in LECCE (LE) VIA PREMUDA 18 telefono: 3481113396
email: arch.pasquinoluca@libero.it
PEC: luca.pasquino@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 1 di 26

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 478/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCE via Micelli 1, della superficie commerciale di **88,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXX)

La civile abitazione oggetto di stima, fa parte di un fabbricato (quattro piani fuori terra oltre piano interrato) a destinazione residenziale, ed è ubicata in Lecce, in una zona periferica, alla via P.Micelli civ.1, int.7 scala N.

E' posta al piano terzo raggiungibile dal vano scala condominiale e risulta avere la seguente consistenza:

Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, letto, guardaroba, balcone , anti wc, wc, veranda coperta, ripostiglio, terrazza. Tutti gli ambienti hanno un'altezza utile interna pari a mt.2.20.

La civile abitazione sviluppa una superficie coperta lorda pari a circa mq.77,00 oltre balconi, vani comuni (condominiali) risulta essere ultimata nelle finiture e lo stato generale di conservazione è da ritenersi sufficiente, e dotata di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, fognante, sanitario, gas).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terzo, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale: foglio 229, particella 315, sub. 56 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micheli, piano: 3, intestato a XXX c.f. XXX, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confina con vano scala, terrazza, terrazza, altra proprietà la civile abitazione di cui al foglio 229 particella 315 sub 56 è sita in Lecce alla via P. Micelli n.1 e non come erroneamente riportato nella visura catastale alla via Micheli.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,22 MQ
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 71.976,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 61.179,76
Data della valutazione:	24/01/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXX senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/2004 stabilita attraverso comodato gratuito.

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 2 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

Si fa presente che in sede di "verbale inizio operazioni peritali" (del 14/10/2016) il signor XXX, in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione, dichiarava di averlo concesso al fratello XXX a titolo di comodato gratuito a partire dall'anno 2004.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il XX a Lecce ai nn. 252, a favore di XXX, contro XXXXXX, derivante da Ing. Tribunale di Lecce del xx.

Importo ipoteca: € . 70.000.

Importo capitale: € . 60.933,58.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce alla via P.Micheli, piano terzo nel NCEU al foglio 229 particella 315 sub 56 e terreno in Lecce alla via San Cataldo nel NCT al foglio 165 particelle 62, 69,72..

La civile abitazione di cui al foglio 229 particella 315 sub 56 è sita in Lecce alla via P. Micelli 1 e non come

erroneamente riportato nel certificato notarile alla via Micheli.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto il xx a LECCE ai nn. xx, a favore di XXX, contro XXX e XXX, derivante da Notifica Uff.Giud. Corte d'Appello Lecce del xx.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce alla via P.Micheli, piano terzo nel NCEU al foglio 229 particella 315 sub 56 e terreno in Lecce alla via San Cataldo nel NCT al foglio 165 particelle 62, 69,72..

La civile abitazione di cui al foglio 229 particella 315 sub 56 è sita in Lecce alla via P. Micelli 1 e non come erroneamente riportato nel certificato notarile alla via Micheli.

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:	€ . 672,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ . 2.847,24
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ . 0,00
Millesimi condominiali:	22,01

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 3 di 26

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal XXX), con atto stipulato il XXX a firma di NOTAIO RESTA V. ai nn. rep. XXX racc. XXX di repertorio, trascritto il XXX a Lecce ai nn. XXX, in forza di COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Lecce alla via P.Micelli 1 , piano terzo nel NCEU al foglio 229 particella 315 sub 56 (ex sub 7)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXX per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (fino al XXX), con atto stipulato il XXX a firma di MANCUSO D., trascritto il XXX ai nn. REG. PART. XXX, in forza di COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Lecce alla via P.Micelli 1 , piano terzo nel NCEU al foglio 229 particella 315 sub 56 (ex sub 7)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio Legge 326/2003 (decreto DL.269/2003) N. 243, intestata a XXX, per lavori di ampliamento di civile abitazione, presentata il xx con il n. xx di protocollo, **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Lecce alla via P.Micelli, piano terzo nel NCEU al foglio 229 particella 315 sub 56 (ex sub 7)

Condono edilizio tratto dalla legge 724/94 N. XXX, intestata a XXX, per lavori di realizzazione di una civile abitazione, presentata il XXX con il n. XXX di protocollo, rilasciata il XXX con il n. XXX di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Lecce alla via P.Micelli, piano terzo nel NCEU al foglio 229 particella 315 sub 56 (ex sub 7) .

La pratica veniva intestata alla Sig.ra XXX nata a Lecce il xx c.f. XXX, in qualità promissario acquirente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. del Comune di Lecce approvato dal Consiglio Comunale (Delibere N.93 del 1983 e N.12 del 1989) , l'immobile ricade in zona B12 - - Residenziali Urbane con edificazione a schiera ed in linea - art 54 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: interventi di ristrutturazione: If: 3,2 mc/mq - Rc: 0,40 mq/mq - H max 14,00 mt - NP: 3 + pt interventi nuova costruzione o ampliamento: If: 2,8 mc/mq - Rc: 0,40 mq/mq - H max 14,00 mt - NP: 3 + pt

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **CRITICITÀ: BASSA**

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 4 di 26

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale per una diversa disposizione delle tramezzature/divisori interni della civile abitazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

regolarizzazione della planimetria catastale/docfa: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione in Lecce alla via P.Micelli, piano terzo nel NCEU al foglio 229 particella 315 sub 56 (ex sub 7) .

Inoltre, la visura catastale riporta erroneamente l'ubicazione dell'abitazione alla via Micheli invece che la via P.Micelli.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato dei luoghi è difforme dal progetto autorizzato per una diversa disposizione delle tramezzature/divisori interni della civile abitazione (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i. - regolamento edilizio comunale, NTA - regolamento d'igiene, normativa vigente comunale, provinciale, regionale e statale)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

| completamento pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 326/03 per mancato versamento parziale oneri (€ 1.467,81) e oblazione (€ 1.904,00): €3.371,81

| Oneri professionali per redazione SCIA in sanatoria - art.36 DPR 380/01 oltre versamento diritti segreteria: €1.350,00

| oneri - oblazione art. 36 DPR 380/01 (€ 516,00) per opere difformi dal progetto autorizzato oltre diritti di segreteria (€ 150) e bolli: €700,00

| oneri per pratica agibilità (compensi, certificazioni, diritti segreteria): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione in Lecce alla via P.Micelli, piano terzo nel NCEU al foglio 229 particella 315 sub 56 (ex sub 7)

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

appartamento a LECCE via Micelli 1, della superficie commerciale di **88,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXX)

La civile abitazione oggetto di stima, fa parte di un fabbricato (quattro piani fuori terra oltre piano interrato) a destinazione residenziale, ed è ubicata in Lecce, in una zona periferica, alla via P.Micelli civ.1, int.7 scala N.

E' posta al piano terzo raggiungibile dal vano scala condominiale e risulta avere la seguente consistenza:

Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, letto, guardaroba, balcone , anti wc, wc, veranda coperta, ripostiglio, terrazza. Tutti gli ambienti hanno un'altezza utile interna pari a mt.2.20.

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

La civile abitazione sviluppa una superficie coperta lorda pari a circa mq.77,00 oltre balconi, vani comuni (condominali) risulta essere ultimata nelle finiture e lo stato generale di conservazione è da ritenersi sufficiente, e dotata di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, fognante, sanitario, gas).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terzo, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale: foglio 229 particella 315 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micheli, piano: 3, intestato a XXX c.f. XXX, derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confina con vano scala, terrazza, terrazza, altra proprietà la civile abitazione di cui al foglio 229 particella 315 sub 56 è sita in Lecce alla via P. Micelli n.1 e non come erroneamente riportato nella visura catastale alla via Micheli.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La civile abitazione risulta essere ultimata nelle finiture e lo stato generale di conservazione è da ritenersi sufficiente, è dotata di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, fognante, sanitario, gas).

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele		nella media
<i>solai:</i> legno	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in gres- ceramico

pavimentazione esterna: realizzata in gres- ceramico

infissi interni:

nella media nella media

nella media

nella media nella media nella media

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 7 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

infissi esterni: persiane

rivestimento interno: posto in bagno e cucina

realizzato in ceramica

rivestimento interno: *rivestimento esterno*: Degli Impianti: *fognatura*:

idrico: *termico*: *elettrico*:

CONSISTENZA:

nella media nella media

nella media nella media

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione consistenza indice commerciale
Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, letto, guardaroba, , anti wc, wc, veranda coperta, ripostiglio, $77,00 \times 100 \% = 77,00$
Terrazza $24,00 \times 33 \% = 7,92$
Balcone $10,00 \times 33 \% = 3,30$
Totale: 111,00 88,22

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 8 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Si è utilizzato il procedimento di stima "monoparametrico in base al prezzo medio", ed alla comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si ha certa notizia della loro quotazione, ed in particolare:

- accertamento dei beni analoghi;

- formazione di una scala di merito dei valori;

- collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato.

Da approfondite ed accurate indagini presso l'UTE di Lecce, nonché presso operatori economici, professionisti mediatori, imprese di costruzione sulla piazza interessata, osservatorio immobiliare presso Agenzia delle Entrate, si è determinata la più accorta valutazione.

Pertanto, lo scrivente CTU:

- individuato il bene con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive;
- considerata la sua ubicazione e le normative urbanistiche;
- rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la sua consistenza generale e particolare;
- lo stato di conservazione;
- fatte le dovute proporzioni;
- considerato quanto altro influente sul giudizio di stima:

ha determinato il più probabile valore di mercato di seguito specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $88,22 \times 900,00 = 79.398,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	79.398,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	79.398,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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;

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 9 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

| 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:

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 7.421,81
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.976,19

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.796,43

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:

€ **61.179,76**

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 10 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 478/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Lotto di terreno a LECCE via Lecce - San Cataldo, della superficie commerciale di **1.164,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXX)

Lotto di terreno di forma rettangolare, ubicato sulla via Lecce - San Cataldo, costituito da n.3 particelle (fg. 165 p.lle 62,72, 69) della superficie catastale complessiva pari a mq. 1.164,00.

Sul lotto di terreno sono presenti opere abusive, non sanabili, costituite da una copertura in lamiera (sorretta da pilastrini in muratura e da struttura in ferro) oltre che un piccolo vano in muratura.

Il lotto risulta recintato in parte con muratura ed in parte con rete metallica.

Inoltre sui terreni è depositata attrezzatura di cantiere (ponteggi e materiale vario) oltre ad un container.

Il terreno in questione è dotato di pozzo artesiano. Identificazione catastale:

1 foglio 165 particella 62 (catasto terreni), superficie 950, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 0,69 €, intestato a XXX, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1977

Coerenze: confina con particelle 69, 72, 63.

1 foglio 165 particella 69 (catasto terreni), superficie 34, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a XXX, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1977

Coerenze: confina con particelle 61, 67, 70, 72, 62.

1 foglio 165 particella 72 (catasto terreni), superficie 180, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a XXX, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1977

Coerenze: confina con particelle 31, 70, 69, 62

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.164,00 m2
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m2
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 26.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 22.185,00

Data della valutazione: **24/01/2017**

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 11 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da xx/legale rappresentante XXX senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/03/2016 stabilita attraverso comodato gratuito.

Si fa presente che in sede di "verbale inizio operazioni peritali", 14.10.2016, il signor XXX, in qualità di proprietario, dichiarava di averlo concesso alla ditta xx (legale rappresentante XXX) a titolo di comodato gratuito a partire dall'anno 2004.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il xx a Lecce ai nn. 252, a favore di XXX, contro XXX e xx, derivante da ing. Tribunale del 19/08/2014.

Importo ipoteca: 70000.

Importo capitale: 60933,58.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce alla via P.Micheli, piano terzo nel NCEU al foglio 229 particella 315 sub 56 e terreno in Lecce alla via San Cataldo nel NCT al foglio 165 particella 62, 69,72.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 14/07/2016 a LECCE ai nn. 16197, a favore di XXX, contro XXX e xx, derivante da Notifica uff. Giud. corte d'Appello Lecce del 02/07/2016.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce alla via P.Micheli, piano terzo nel NCEU al foglio 229 particella 315 sub 56 e terreno in Lecce alla via San Cataldo nel NCT al foglio 165 particella 62, 69,72.

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

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 12 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ . 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/2001), con atto stipulato il 13/04/2001 a firma di notaio G. BARONE ai nn. rep xx racc xx di repertorio, trascritto il xx a LECCE ai nn. xx, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Lecce alla via San Cataldo nel NCT al foglio 165 particella 62, 69,72.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

xx per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 09/01/1998), con atto stipulato il 30/03/1982 a firma di Notaio Mancuso D., trascritto il xx a LECCE ai nn. xx, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a terreno in Lecce alla via San Cataldo nel NCT al foglio 165 particella 62, 69,72.

xx per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/01/1998 fino al 13/04/2001), con atto stipulato il 09/01/1998 a firma di notaio PERRONE A., trascritto il xx a LECCE ai nn. 690, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a terreno in Lecce alla via San Cataldo nel NCT al foglio 165 particella 62, 69,72.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sui terreni sono presenti opere abusive costituite da una copertura in lamiera (in parte sorretta da pilastri in muratura ed in parte da struttura in ferro) oltre che un piccolo vano in muratura.

Inoltre sui terreni è depositata attrezzatura di cantiere (ponteggi e materiale vario) oltre ad un container.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. del Comune di Lecce approvato dal Consiglio Comunale (Delibere N.93 del 1983 e N.12 del 1989) , l'immobile ricade in zona Parte zona "Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria" e parte zona F15 " Verde sportivo" riferito alla part.IIa e 72 e 62 e zona F15 " Verde sportivo" riferito alla part.IIa 69. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 117 e art 93 NTA del PRG. Il titolo è riferito solamente al terreno in Lecce alla Via S.Cataldo - fg. 165 particelle 62, 69, 72. Vincoli gravanti sulle aree in questione: PPTR (GR n.176 del 16/02/2015) "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico- vincolo paesaggistico- prati e pascoli naturali".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 13 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sui terreni sono presenti opere abusive costituite da una copertura in lamiera (in parte sorretta da pilastri in muratura ed in parte da struttura in ferro) oltre che un piccolo vano in muratura.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

! Rimozione delle opere abusive costituite dalla tettoia e dal vano rip. in muratura: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a terreno in Lecce alla Via S.Cataldo - fg. 165 particelle 62, 69, 72.
gli abusi edilizi non risultano rilevabili da aerofotogrammetria del 1998 (rif. terraitaly) inoltre le opere ricadono su zona gravata da vincolo paesaggistico.

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

Lotto di terreno a LECCE via Lecce - San Cataldo, della superficie commerciale di **1.164,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXX)

Lotto di terreno di forma rettangolare, ubicato sulla via Lecce - San Cataldo, costituito da n.3 particelle (fg. 165 p.IIe 62,72, 69) della superficie catastale complessiva pari a mq. 1.164,00.

Sul lotto di terreno sono presenti opere abusive, non sanabili, costituite da una copertura in lamiera (sorretta da pilastri in muratura e da struttura in ferro) oltre che un piccolo vano in muratura.

Il lotto risulta recintato in parte con muratura ed in parte con rete metallica.

Inoltre sui terreni è depositata attrezzatura di cantiere (ponteggi e materiale vario) oltre ad un container.

Il terreno in questione è dotato di pozzo artesiano.

Identificazione catastale:

I foglio 165 particella 62 (catasto terreni), superficie 950, reddito agrario 1,23 €, reddito

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 14 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

dominicale 0,69 €, intestato a XXX , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1977

Coerenze: confina con particelle 69, 72, 63.

I foglio 165 particella 69 (catasto terreni), superficie 34, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a XXX, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1977

Coerenze: confina con particelle 61, 67, 70, 72 ,62.

I foglio 165 particella 72 (catasto terreni), superficie 180, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a XXX, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1977

Coerenze: confina con particelle 31, 70, 69, 62

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata (PPTR -vincolo paesaggistico), i centri limitrofi sono Lecce e San Cataldo.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: esposizione: luminosità: panoramicità:

nella media nella media nella media nella media

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 15 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

stato di manutenzione generale: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale* Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione consistenza indice commerciale
Lotto di terreno costituito da n. 3 particelle (fg. 165 p.lle 62,72, 1.164,00 x 100 % = 1.164,00 69)
Totale: 1.164,00 1.164,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il procedimento di stima "monoparametrico in base al prezzo medio", ed alla comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si ha certa notizia della loro quotazione, ed in particolare:

- accertamento dei beni analoghi;

- formazione di una scala di merito dei valori;

- collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato.

Da approfondite ed accurate indagini presso l'UTE di Lecce, nonché presso operatori economici, professionisti mediatori, imprese di costruzione sulla piazza interessata, osservatorio immobiliare presso Agenzia delle Entrate, si è determinata la più accorta valutazione.

Pertanto, lo scrivente CTU:

- individuato il bene con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive;

- considerata la sua ubicazione e le normative urbanistiche;

- rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la sua consistenza generale e particolare;

- lo stato di conservazione;

- fatte le dovute proporzioni;

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 16 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

- considerato quanto altro influente sul giudizio di stima:

ha determinato il più probabile valore di mercato di seguito specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.164,00 x 25,00 = **29.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 29.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 29.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

l la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

l le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

l il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

l il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

l il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

l 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:

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **3.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **26.100,00**

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: €. **3.915,00**

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 17 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

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:
€. **22.185,00**

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 18 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 478/2016

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MELENDUGNO via s.Petrachi 20, frazione marina di San Foca, della superficie commerciale di **92,50** mq per la quota di: 500/1000 di piena proprietà (xx) 500/1000 di piena proprietà (XXX)

La civile abitazione oggetto di stima, fa parte di un fabbricato (due piani fuori terra) a destinazione residenziale, ed è ubicato alla via S. Petrachi 20, nella marina di San Foca del Comune di Melendugno. E' posta al piano primo raggiungibile dal vano scala condominiale e risulta avere la seguente consistenza: Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, n. tre camere da letto, wc, balcone prospiciente la via Petrachi, sviluppa una superficie coperta lorda - al piano terzo - pari a 89,00 oltre balconi e parti condominiali comuni.

Lo stato generale di conservazione del fabbricato dove è collocato l'immobile oggetto di perizia è da ritenersi sufficiente.

Attraverso il vano scala si accede al piano terrazza dove esiste un vano tecnico, delle dimensioni di mt 1.20x3.60xh.2.20, **abusivo e non sanabile** (vedi nota ufficio tecnico del Comune di Melendugno del 11.01.2017 - prot 504)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00/3,30. Identificazione catastale:

1 foglio 19 particella 388 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Salvatore Petrachi , piano: 1, intestato a XXX e xx, derivante da Variazione del 09/11/2015
Coerenze: confina con la via Petrachi, con la via Spalto, e con xx

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,50 m2
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m2
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.925,00

Data della valutazione: 24/01/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 19 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il xx a LECCE ai nn. 252, a favore di XXX, contro XXX e xx per 1/2 ciascuno, derivante da Ing. Tribunale di Lecce del xx.

Importo ipoteca: 70000.

Importo capitale: 60933,58.

La formalità è riferita solamente a Civile abitazione in Melendugno, località San foca, via S. Petrachi p.1°, fg. 19 particella 388 sub 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il xx a LECCE ai nn. xx, a favore di XXX, contro XXX e xx per 1/2 ciascuno, derivante da Notifica Uff. Giud. Corte d'Appello Lecce del 02/07/2016 - per il credito di €. xx.

La formalità è riferita solamente a Civile abitazione in Melendugno, località San foca, via S. Petrachi p.1°, fg. 19 particella 388 sub 4

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:	€. 1.000,00
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:

XXX per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal xx), con atto stipulato il xx a firma di Notaio Positano A, trascritto il xx a Lecce ai nn. 8307, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Civile abitazione in Melendugno, località San foca, via S. Petrachi p.1°,

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 20 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

fg. 19 particella 388 sub 4 (ex part.lla 855 sub 4)

XX

per la quota di 500/1000, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal xx), con atto stipulato il xx a firma di Notaio Positano A., trascritto il xx a Lecce ai nn. 8307, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Civile abitazione in Melendugno, località San foca, via S. Petrachi p.1°, fg. 19 particella 388 sub 4 (ex part.lla 855 sub 4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

xx per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al xx), con atto stipulato il xx a firma di Notaio Mancuso D., trascritto il xxa Lecce ai nn. xx, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Civile abitazione in Melendugno, località San foca, via S. Petrachi p.1°, fg. 19 particella 388 sub 4 (ex part.lla 855 sub 4) insistente su terreno pervenuto con atto di compravendita di cui sopra

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione di 4 appartamenti alla via S.Petrachi e via Spalato in San Foca marina di Melendugno N. CEC xx, intestata a xx, per lavori di costruzione di 4 appartamenti, presentata il xx, rilasciata il xx, agibilità del xx.

Il titolo è riferito solamente a Civile abitazione in Melendugno, località San foca, via S. Petrachi p.1°, fg. 19 particella 388 sub 4 (ex part.lla 855 sub 4), facente parte di un fabbricato per 4 appartamenti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione della Giunta Regionale n.1691 del 28/11/2001, l'immobile ricade in zona B5 di completamento nei centri costieri. Il titolo è riferito solamente al lotto di terreno su cui insiste Civile abitazione in Melendugno, località San foca, via S. Petrachi p.1°, fg. 19 particella 388 sub 4. Vincoli gravanti sulle aree in questione: PPTR (GR n.176 del 16/02/2015) : vincolo paesaggistico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tramezzature interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento/docfa

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

Costi di regolarizzazione:

I accatastamento, pratica docfa: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Civile abitazione in Melendugno, località San foca, via S. Petrachi p.1°, fg. 19 particella 388 sub 4

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i. - regolamento edilizio comunale, NTA - regolamento d'igiene, normativa vigente comunale, provinciale, regionale e statale)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Civile abitazione in Melendugno, località San foca, via S. Petrachi p.1°, fg. 19 particella 388 sub 4.

Sul piano terrazza è stato rilevato un piccolo vano tecnico delle dimens. di mt. 1,20x3,60xh.2.20 (non risultante sul progetto approvato) raggiungibile dal vano scala comune e con accesso dal lastrico solare di pertinenza della civile abitazione in questione - dette opere non sono sanabili. Si fa presente che detto vano tecnico non risulta nell'atto di compravendita del xx - notaio Alfredo Positano rep.xx racc xx.

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

appartamento a MELENDUGNO via s.Petrachi 20, frazione marina di San Foca, della superficie commerciale di **92,50** mq per la quota di:

l 500/1000 di piena proprietà (xx)

l 500/1000 di piena proprietà (XXX)

La civile abitazione oggetto di stima, fa parte di un fabbricato (due piani fuori terra) a destinazione residenziale, ed è ubicato alla via S. Petrachi 20, nella marina di San Foca del Comune di Melendugno. E' posta al piano primo raggiungibile dal vano scala condominiale e risulta avere la seguente consistenza:

Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, n. tre camere da letto, wc, balcone prospiciente la via Petrachi, sviluppa una superficie coperta lorda - al piano terzo - pari a 89,00 oltre balconi e parti condominiali comuni.

Lo stato generale di conservazione del fabbricato dove è collocato l'immobile oggetto di perizia è da ritenersi sufficiente.

Attraverso il vano scala si accede al piano terrazza dove esiste un vano tecnico, delle dimensioni di mt 1.20x3.60xh.2.20, **abusivo e non sanabile** (vedi nota ufficio tecnico del Comune di Melendugno del 11.01.2017 - prot 504)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00/3,30. Identificazione catastale:

l foglio 19 particella 388 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Salvatore Petrachi , piano: 1, intestato a XXX e xx, derivante da Variazione del xx
Coerenze: confina con la via Petrachi, con la via Spalto, e con Avantaggiato Agostino.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: area portuale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

nella media nella media nella media

al di sopra della media nella media nella media nella media

La civile abitazione risulta essere ultimata nelle finiture e lo stato generale di conservazione è da ritenersi sufficiente, risulta essere dotata degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognante, sanitario).

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in

opera con nervature parallele

Delle Componenti Edilizie:

nella media nella media

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 23 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento

rivestimento esterno: *rivestimento interno*: *infissi interni*:
infissi esterni:

Degli Impianti:

elettrico: *idrico*: *fognatura*:

CONSISTENZA:

nella media

nella media nella media nella media nella media

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

descrizione consistenza indice commerciale
appartamento 89,00 x 100 % = 89,00

balcone 3,00 x 50 % = 1,50
vano scala 8,00 x 25 % = 2,00
Totale: 100,00 92,50

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 24 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il procedimento di stima "monoparametrico in base al prezzo medio", ed alla comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si ha certa notizia della loro quotazione, ed in particolare:

- accertamento dei beni analoghi;

- formazione di una scala di merito dei valori;

- collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato.

Da approfondite ed accurate indagini presso l'UTE di Lecce, nonché presso operatori economici, professionisti mediatori, imprese di costruzione sulla piazza interessata, osservatorio immobiliare presso Agenzia delle Entrate, si è determinata la più accorta valutazione.

Pertanto, lo scrivente CTU:

- individuato il bene con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive;

- considerata la sua ubicazione e le normative urbanistiche;

- rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la sua consistenza generale e particolare;

- lo stato di conservazione;

- fatte le dovute proporzioni;

- considerato quanto altro influente sul giudizio di stima:

ha determinato il più probabile valore di mercato di seguito specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $92,50 \times 1.200,00 =$ **111.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 111.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 111.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno, agenzie: Lecce, osservatori del mercato immobiliare Lecce

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:

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 25 di 26

XX

Espropriazioni immobiliari N. 478/2016 promossa da: XXX

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,50	0,00	111.000,00	111.000,00
111.000,00 €					111.000,00 €

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

€. 500,00

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

€. 110.500,00

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:

€. 16.575,00

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:

€. 93.925,00

data 24/01/2017

il tecnico incaricato Arch Luca PASQUINO

tecnico incaricato: Arch Luca PASQUINO Pagina 26 di 26

XX