



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

108/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unione di Banche Italiane S.p.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Sergio Memmo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2022

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARIO SARNO

CF:SRNMRA73S18E506X

con studio in LECCE (LE) VIA DON MINZONI N. 7

telefono: 0832302818

fax: 0832302818

email: mario.sarno@live.it

PEC: mario.sarno@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a ANDRANO via Giuseppe Garibaldi 62, della superficie commerciale di 287,75 mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione unifamiliare su due piani fuori terra, oltre ad uno scoperto sul retro, cantina a piano interrato e lastrico solare di copertura, con accesso principale da via Garibaldi n.62 ed ulteriori ingressi da via Mazzini n.14, n.16 ed accesso carrabile privo di numero civico.

Realizzato in aderenza con altra proprietà a Sud, si affaccia ad Ovest con due balconi su via Garibaldi, ad Est con un lungo balcone sullo scoperto di esclusiva proprietà ed a Nord su via Mazzini.

L'unità immobiliare si compone di quattro vani per piano, per una superficie utile di circa mq.88 a piano terra con soffitti a volta ed altezza al colmo di circa m.4,50 e di circa mq.100 a piano primo con solai piani di circa m.3,00 ed è dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia a condensazione, alloggiata in un piccolo vano tecnico realizzato lungo il muro di confine su via Mazzini.

I due piani sono collegati da una scala interna e da una scala esterna posta sul retro.

Dall'ortale si accede anche alla cantina, mentre sulla copertura vi è un piccolo ripostiglio.

Come meglio evidenziato nel Cap. 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, il varco di collegamento tra ingresso del vano scala e soggiorno a piano terreno risulta attualmente murato e va ripristinato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di m.4,50 (altezza al colmo ambienti voltati piano terra) e m.3,00 (piano 1).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 124 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n.62, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Istrumento (atto pubblico) del 18/09/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/09/2015 Repertorio n.: 28635 Rogante: Galati Antonio Sede: Galatina Registrazione: Sede: Volume: 1T compravendita (n. 21320.1/2015). Coerenze: a Nord con via Mazzini, ad Ovest con via Garibaldi, a Sud con part.126 e ad Est con altro fabbricato (realizzato su stessa particella 124, sub.1, 2 e 3) di altrui proprietà e non oggetto di pignoramento. Superficie Catastale Totale: 278 mq. Totale escluse aree scoperte: 258 mq. Variazione toponomastica del 10/05/2016 protocollo n.LE0104174 in atti dal 10/05/2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.42690.1/2016). Variazione nel classamento del 15/04/2016 protocollo n.LE0081368 in atti dal 15/04/2016 Variazione di classamento (n.31071.1/2016). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Come da certificazione notarile in atti e dalla documentazione catastale, l'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 9, part.124, sub.9, cat.A/3, piano T-1, è stato catastalmente

soppresso ed ha generato il suddetto sub.10, in base alla nota di variazione del 15/04/2015 protocollo n. LE0076939 in atti dal 15/04/2015 ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni (n.21600.1/2015). L'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 9, part.124, sub.9, cat.A/3, piano T-1 è stato costituito in base alla nota di variazione del 02/02/2015 protocollo n.LE0019733 in atti dal 02/02/2015 fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica (n.4030.1/2015), con cui venivano soppressi i sub.7, piano T, e sub.8, piano I. A sua volta, gli immobili riportati in N.C.E.U. al Foglio 9, part.124, sub.7, cat.A/3, piano T ed al Foglio 9, part.124, sub.8, cat.A/3, piano I, venivano costituiti con nota di variazione del 02/09/2004 protocollo n.LE0201270 in atti dal 02/09/2004 frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni (n.12504.1/2004), con cui venivano soppressi i sub.4, piano T, e sub.5, piano I ed il sub.6, b.c.n.c. Il fabbricato con all'interno l'immobile oggetto di pignoramento (sub.10), risulta edificato su terreno di are 3,75 identificato al N.C.T. al Foglio 9, particella 124 (ente urbano in atti dal 07/11/2000), su cui insiste altro fabbricato (sub.1, 2 e 3) di altrui proprietà e non oggetto di pignoramento.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	287,75 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:	€. 141.309,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.112,65
Data della valutazione:	12/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Come comunicato in sede di sopralluogo, l'immobile è all'attualità occupato dal Sig. [REDACTED] unitamente alla coniuge, [REDACTED] entrambi debitori, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei beni oggetto di pignoramento, in regime di separazione legale dei beni - oltreché dai loro figli.

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:

atto di asservimento dell'area, stipulato il 08/05/1985 a firma di Notaio Domenico Candela, trascritto il 15/05/1985 a Lecce ai nn. 16348 Reg. Gen. e 14606 Reg. Part., a favore di Comune di Andrano, contro [REDACTED]

Come da documentazione acquisita presso l'U.T.C., con la suddetta trascrizione per vincolo, risultante da atto del 08/05/1985 per Notar Domenico Candela, i Sigg.ri [REDACTED]

ai fini del rilascio della C.E. n.56/2846 del 01/06/1985, vincolavano la cubatura dell'immobile da realizzare in favore del Comune di Andrano.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/09/2015 a firma di Notaio Antonio Galati ai nn. 28636/18681 di repertorio, iscritta il 22/09/2015 a Lecce ai nn. 26933 Reg. Gen. e 2921 Reg. Part., a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., con sede in Milano (MI), C.F. 03910420961, contro

, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 287.354,00.

Importo capitale: € 143.676,60.

Durata ipoteca: 25.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria), con tale nota veniva iscritta ipoteca volontaria a garanzia di mutuo sull'immobile oggetto di pignoramento identificato nel N.C.E.U. Andrano al Foglio 9, particella 124, sub.10, cat. A/2, piano S1-T-1 (ex sub.9 derivante dalla fusione delle due unità immobiliari: sub.7, piano T e sub.8, piano 1, a loro volta ex sub.4, piano T ed ex sub.5, piano 1).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/03/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 982 di repertorio, trascritta il 12/07/2021 a Lecce ai nn. 24286 Reg. Gen. e 19109 Reg. Part., a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A., con sede in Bergamo (BG), C.F. 03053920165, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da verbale di pignoramento immobili.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria), con tale nota veniva trascritto pignoramento sull'immobile identificato nel N.C.E.U. Andrano al Foglio 9, particella 124, sub.10, cat. A/2, piano S1-T-1 (ex sub.9 derivante dalla fusione delle due unità immobiliari: sub.7, piano T e sub.8, piano 1, a loro volta ex sub.4, piano T ed ex sub.5, piano 1).

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:

in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/2015), con atto

stipulato il 18/09/2015 a firma di Notaio Antonio Galati ai nn. 28635/18680 di repertorio, trascritto il 22/09/2015 a Lecce ai nn. 26932 Rep. Gen. ed al n.21320 Rep. Part.

[REDACTED], in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/2015), con atto stipulato il 18/09/2015 a firma di Notaio Antonio Galati ai nn. 28635/18680 di repertorio, trascritto il 22/09/2015 a Lecce ai nn. 26932 Rep. Gen. ed al n.21320 Rep. Part.

Come da certificato notarile agli atti della procedura in oggetto, con Atto per Notar Antonio Galati rep. n.28635 e n.18680 di raccolta del 18/09/2015, trascritto in Lecce il 22/09/2015 al n.26932 reg. gen. e n.21320 reg. par. (All.3 Ispezione ipotecaria e documentazione notarile), [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, acquistavano dai [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno in regime di bene personale, l'unità immobiliare in oggetto sita in Andrano (LE), alla via Giuseppe Garibaldi n.62 angolo via Giuseppe Mazzini piano S1-T-1, censita nel N.C.E.U. Fabbricati Comune di Andrano, al Foglio 9, particella 124, sub.10, cat. A/2, piano S1-T-1 (ex sub.9 derivante dalla fusione delle due unità immobiliari: sub.7, piano T e sub.8, piano 1, a loro volta ex sub.4, piano T ed ex sub.5, piano 1). Come da certificato notarile agli atti e da note di trascrizione allegate (All.3 Ispezione ipotecaria e documentazione notarile), a seguito del suddetto atto notarile si rilevano inoltre: accettazione tacita di eredità trascritta il 22/09/2015 al n.26931 reg. gen. e n.21319 reg. par., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del suddetto immobile censito al F.9, part.124, sub.10, in precedenza - alla data della successione legittima in morte di [REDACTED] - sub.7; accettazione tacita di eredità trascritta il 30/11/2015 al n.34390 reg. gen. e n.27044 reg. par., a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del suddetto immobile censito al F.9, part.124, sub.10, in precedenza - alla data della successione legittima in morte di [REDACTED] - sub.8.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 04/01/1993 fino al 04/11/1995), registrato il 15/10/1996 a Casarano (LE) ai nn. 16/421, trascritto il 06/11/1996 a Lecce ai nn. 31688 Reg. Gen. e 26312 Rep. Part.

[REDACTED] per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 04/01/1993 fino al 08/09/2004), registrato il 15/10/1996 a Casarano (LE) ai nn. 16/421, trascritto il 06/11/1996 a Lecce ai nn. 31688 Reg. Gen. e 26312 Rep. Part.

Come da certificato notarile agli atti della procedura in oggetto e come da nota di trascrizione (All.3 Ispezione ipotecaria e documentaz. notarile) relativa alla dichiarazione di successione rep. n.16/421 del 15/10/1996 - atto per causa di morte di [REDACTED] e deceduta [REDACTED] - la quota di proprietà di 1/2 delle unità immobiliari di cui al Foglio 9, part.124, sub.4-5, veniva trasferita ai fratelli [REDACTED] (già proprietario della quota di 1/2) ed [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/4 ciascuno.

[REDACTED] per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1995 fino al 08/09/2004), registrato il 06/11/1996 a Casarano (LE) ai nn. 33/421, trascritto il 11/12/1996 a Lecce ai nn. 35514 Reg. Gen. e 29356 Rep. Part.

[REDACTED] per la quota di 2/36, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1995 fino al 08/09/2004), registrato il 06/11/1996 a Casarano (LE) ai nn. 33/421, trascritto il 11/12/1996 a Lecce ai nn. 35514 Reg. Gen. e 29356 Rep. Part.

per la quota di 2/36, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1995 fino al 08/09/2004), registrato il 06/11/1996 a Casarano (LE) ai nn. 33/421, trascritto il 11/12/1996 a Lecce ai nn. 35514 Reg. Gen. e 29356 Rep. Part.

per la quota di 2/36, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1995 fino al 08/09/2004), registrato il 06/11/1996 a Casarano (LE) ai nn. 33/421, trascritto il 11/12/1996 a Lecce ai nn. 35514 Reg. Gen. e 29356 Rep. Part.

Come da certificato notarile agli atti della procedura in oggetto e come da nota di trascrizione (All.3 Ispezione ipotecaria e documentaz. notarile) relativa alla dichiarazione di successione rep. n.33/421 del 06/11/1996 - atto per causa di morte di Ingletto [redacted] e deceduto il [redacted] - la quota di proprietà di 1/4 delle unità immobiliari di cui al Foglio 9, part.124, sub.4-5, veniva trasferita alla moglie [redacted], per la quota di proprietà di 3/36, ed ai figli [redacted], per la quota di proprietà di 2/36 ciascuno.

[redacted] bene personale
per la quota di 23,23/100, in forza di atto di divisione (dal 08/09/2004 fino al 30/03/2010), con atto stipulato il 08/09/2004 a firma di Notaio Antonio Pallara ai nn. 31009/16840 di repertorio, registrato il 27/09/2004 a Casarano (LE) ai nn. 100295, trascritto il 07/10/2004 a Lecce ai nn. 39472 Reg. Gen. e 29337 Rep. Part.

per la quota di 30,31/100, in forza di atto di divisione (dal 08/09/2004 fino al 30/03/2010), con atto stipulato il 08/09/2004 a firma di Notaio Antonio Pallara ai nn. 31009/16840 di repertorio, registrato il 27/09/2004 a Casarano (LE) ai nn. 100295, trascritto il 07/10/2004 a Lecce ai nn. 39472 Reg. Gen. e 29337 Rep. Part.

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 08/09/2004 fino al 14/01/2010), con atto stipulato il 08/09/2004 a firma di Notaio Antonio Pallara ai nn. 31009/16840 di repertorio, registrato il 27/09/2004 a Casarano (LE) ai nn. 100295, trascritto il 07/10/2004 a Lecce ai nn. 39472 Reg. Gen. e 29337 Rep. Part.

per la quota di 23,23/100, in forza di atto di divisione (dal 08/09/2004 fino al 30/03/2010), con atto stipulato il 08/09/2004 a firma di Notaio Antonio Pallara ai nn. 31009/16840 di repertorio, registrato il 27/09/2004 a Casarano (LE) ai nn. 100295, trascritto il 07/10/2004 a Lecce ai nn. 39472 Reg. Gen. e 29337 Rep. Part.

per la quota di 23,23/100, in forza di atto di divisione (dal 08/09/2004 fino al 30/03/2010), con atto stipulato il 08/09/2004 a firma di Notaio Antonio Pallara ai nn. 31009/16840 di repertorio, registrato il 27/09/2004 a Casarano (LE) ai nn. 100295, trascritto il 07/10/2004 a Lecce ai nn. 39472 Reg. Gen. e 29337 Rep. Part.

Come da certificato notarile agli atti della procedura in oggetto, con atto di divisione per Notar Antonio Pallara rep. n.31009 e n.16840 di raccolta del 08/09/2004, trascritto il 07/10/2004 al n.39472 rep. gen. e n.29337 rep. par. (All.3 Ispezione ipotecaria e documentazione notarile), i Sigg.ri [redacted] proprietario per la quota di 54/72, [redacted] proprietaria per la quota di 6/72, ed [redacted] proprietari per la quota di 4/72 ciascuno degli immobili censiti al Foglio 9, part.124, sub.7 e sub.8, e proprietari per altre quote relativamente ad altri immobili, scioglievano la comunione tra i medesimi esistente, procedendo alla divisione degli stessi, così di seguito attribuendo: con riferimento all'immobile al Foglio 9, part.124, sub.7, piano T, ad [redacted] i diritti di 1/1 di abitazione, a [redacted] i diritti di 30,31/100 di proprietà, ad [redacted] i diritti di 23,23/100 ciascuno di proprietà; con riferimento all'immobile al Foglio 9, part.124, sub.8, piano I, ad [redacted] i diritti di 1/1 di proprietà. Nel suddetto atto veniva precisato inoltre che la scala scoperta ubicata nell'ortale dell'abitazione a piano terreno, per le prime due rampe rimaneva di proprietà esclusiva del sub.7 per accedere al piano ammezzato, e per le restanti rampe di proprietà esclusiva del sovrastante sub.8.

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 14/01/2010 fino al 18/09/2015), registrato il 04/03/2010 a Casarano (LE) ai nn. 260/9990/10, trascritto il 27/07/2010 a Lecce ai nn. 30300 Reg Gen. e 20676 Rep. Part.

per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 14/01/2010 fino al 18/09/2015), registrato il 04/03/2010 a Casarano (LE) ai nn. 260/9990/10, trascritto il 27/07/2010 a Lecce ai nn. 30300 Reg Gen. e 20676 Rep. Part.

_____ bene personale
per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 14/01/2010 fino al 18/09/2015), registrato il 04/03/2010 a Casarano (LE) ai nn. 260/9990/10, trascritto il 27/07/2010 a Lecce ai nn. 30300 Reg Gen. e 20676 Rep. Part.

Come da certificato notarile agli atti della procedura in oggetto e come da nota di trascrizione (All.3 Ispezione ipotecaria e documentaz. notarile) relativa alla dichiarazione di successione rep. n. 260/9990/2010 del 04/03/2010 - atto per causa di morte di _____ nato ad Andrano il _____ - la quota di proprietà di 1/1 dell'unità immobiliare di cui al Foglio 9, part.124, sub.8, veniva trasferita a _____ per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno. Come da certificato notarile in atti, risultava già presentata denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Casarano rep. n.548/9990/2010 del 10/05/2010, trascritta in data 21/07/2010 al n.29422 rep. gen. e n.20041 rep. par., con cui la quota di proprietà di 1/1 dell'unità immobiliare di cui al Foglio 9, part.124, sub.8, veniva trasferita a _____, per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno. Come da certificato notarile in atti, in relazione alla suddetta successione, a seguito dell'atto per Notar Antonio Galati rep. n.28635 del 18/09/2015, risulta trascritta accettazione tacita di eredità trascritta il 30/11/2015 al n.34390 reg. gen. e n.27044 reg. par., a favore di _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno, contro _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al F.9, part.124, sub.10, originatosi dal soppresso sub.8.

_____ bene personale
per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 30/03/2010 fino al 18/09/2015), registrato il 10/05/2010 a Casarano (LE) ai nn. 551/9990/10, trascritto il 26/07/2010 a Lecce ai nn. 30166 Reg Gen. e 20562 Rep. Part.

_____ bene personale
per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 30/03/2010 fino al 18/09/2015), registrato il 10/05/2010 a Casarano (LE) ai nn. 551/9990, trascritto il 26/07/2010 a Lecce ai nn. 30166 Reg Gen. e 20562 Rep. Part.

_____ bene personale
per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 30/03/2010 fino al 18/09/2015), registrato il 10/05/2010 a Casarano (LE) ai nn. 551/9990/10, trascritto il 26/07/2010 a Lecce ai nn. 30166 Reg Gen. e 20562 Rep. Part.

Come da certificato notarile agli atti della procedura in oggetto e come da nota di trascrizione (All.3 Ispezione ipotecaria e documentaz. notarile) relativa alla dichiarazione di successione rep. n.551/9990/2010 del 10/05/2010 - atto per causa di morte di _____ - la quota di proprietà di 304/1000 dell'unità immobiliare di cui al Foglio 9, part.124, sub.7, veniva trasferita ai 3 figli, _____, per la quota di proprietà di 304/3000 ciascuno. Come da certificato notarile in atti, in relazione alla suddetta successione, a seguito dell'atto per Notar Antonio Galati rep. n.28635 del 18/09/2015, risulta trascritta accettazione tacita di eredità trascritta il 22/09/2015 al n.26931 reg. gen. e n.21319 reg. par., a favore di _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno, contro _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al F.9, part.124, sub.10, originatosi dal soppresso sub.7.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 56/2846, intestata a [REDACTED], per lavori di sopraelevazione per uso civile abitazione, presentata il 22/08/1984 con il n. 3895 di protocollo, rilasciata il 01/06/1985 con il n. 56/2846 di protocollo.
La suddetta Concessione Edilizia n.56/2846 veniva rilasciata a seguito del parere favorevole della C.E.C. n.145 del 26/09/1984, e per la quale risulta trascritto in data 15/05/1985 al n.16348 rep. gen e n.14606 rep. part. il relativo atto di asservimento, atto per Notar Domenico Candela del 08/05/1985. Il progetto a firma del geom. Giovanni Scarcella, riguardava i lavori di sopraelevazione di una civile abitazione, da realizzarsi sull'unità a piano terra - dichiarata preesistente al 1942 nella successiva S.C.I.A. prot. n.2011 del 02/04/2015 - su un lotto di terreno in angolo tra la via Garibaldi e la via Mazzini, identificato al N.C.T. al Foglio 9, part.124, di mq.375, su cui insiste altro fabbricato (sub.1, 2 e 3) non oggetto di pignoramento, prospiciente la via Mazzini. In data 15/01/2001, l'intestazione della suddetta C.E. n.56/2846, veniva trasferita al Sig. [REDACTED], a seguito della morte della [REDACTED], deceduta il 04/01/1993, e relativa domanda di voltura prot. n.8026 del 06/12/2020. In data 03/12/2001 veniva rilasciato Certificato di abitabilità n.16/2001, con riferimento al fabbricato a piano primo su via Garibaldi riportato in Catasto al Foglio 9, part.124, sub.5.

S.C.I.A.E. N. 2011, intestata a [REDACTED], per lavori di fusione di due unità immobiliari in un'unica unità da adibire a civile abitazione, presentata il 02/04/2015 con il n. 2011 di protocollo.
La suddetta S.C.I.A.E. - senza previsione di lavori edili - prot. n.2011 del 02/04/2015 aveva ad oggetto la fusione delle due unità abitative - sub.7, piano T e sub.8, piano 1 (ex sub.4, piano T e sub.5, piano 1) - in un'unica unità abitazione, sub.9, piano S1-T-1, secondo gli elaborati grafici a firma dell'ing. Salvatore Urso. In data 21/04/2015 veniva rilasciato Certificato di agibilità n.4/2015 del fabbricato sito in via Garibaldi angolo via Mazzini, riportato in Catasto al Foglio 9, part.124, sub.10, cat.A/2, generatosi dal soppresso sub.9.

Allegato alla S.C.I.A. del 02/04/2015 N. 3025, intestata a [REDACTED], per lavori di inserimento vano tecnico, presentata il 20/05/2015 con il n. 3025 di protocollo.
Con il suddetto allegato alla S.C.I.A. del 02/04/2015 a firma dell'ing. S. Urso, veniva trasmesso l'elaborato grafico del piano terra, con l'inserimento del vano tecnico, posto nell'ortale, in aderenza al fabbricato lungo il muro di confine su via Mazzini.

C.I.L.A. N. 7009, intestata a [REDACTED], per lavori di messa in sicurezza del muro di confine della proprietà prospiciente via Mazzini, presentata il 10/09/2021.
Con la suddetta C.I.L.A. a firma dell'ing. C. G. Minonne, venivano eseguiti lavori di messa in sicurezza della muratura di confine e realizzazione di varco.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n.353 del 21/03/2006. Successivamente, con Delibera di C.C. n.33 del 18/08/2008 è stata adottata una variante allo strumento urbanistico vigente, approvata con D.G.R. n.170 del 19/02/2014, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.43 - Zone B.1 - "Residenziali urbane sature" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.2 Documentazione Lotto 1).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie in atti presso l'U.T.C. di Andrano, si è riscontrata a piano terra la chiusura del varco tra il vano scala ed il soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel cap. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale del piano terra non sono riportati: la chiusura del varco tra il vano scala ed il soggiorno; il vano tecnico nell'ortale, posto in aderenza al fabbricato lungo il muro di confine su via Mazzini. Nella planimetria del piano coperture inoltre non sono indicate due piccole finestre riscontrate nello stato di fatto e poste rispettivamente sul prospetto sul retro in corrispondenza del torrino e su quello arretrato del ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo (come indicato nel par. 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA e nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA), è necessaria la presentazione di pratica D.O.C.F.A. con aggiornamento della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di regolarizzazione catastale: pratica D.O.C.F.A.: € 50,00
- Spese tecniche per la redazione della pratica catastale: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie in atti presso l'U.T.C. di Andrano, sono state riscontrate due piccole finestre a piano copertura poste rispettivamente sul prospetto sul retro in corrispondenza del torrino e su quello arretrato del ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la sanabilità delle predette difformità risulta attuabile mediante il ripristino del varco a piano terra tra il vano scala ed il soggiorno, il cui costo è quantificabile in circa € 500, e la presentazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria secondo l'art.37 del D.P.R. n.380/2001, in cui si prevedono le modifiche di prospetto riguardanti l'inserimento delle due piccole finestre a piano coperture, dovendo in difetto ripristinare quanto già comunicato agli Enti di competenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi per il ripristino del varco a piano terra tra vano scala e soggiorno: € 500,00
- Oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per pratica di S.C.I.A. in sanatoria (art.37 del D.P.R. n.380/2001): € 516,00
- Spese tecniche per la redazione della pratica urbanistico-edilizia: € 1.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ANDRANO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 62

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ANDRANO via Giuseppe Garibaldi 62, della superficie commerciale di 287,75 mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione unifamiliare su due piani fuori terra, oltre ad uno scoperto sul retro, cantina a piano interrato e lastrico solare di copertura, con accesso principale da via Garibaldi n.62 ed ulteriori ingressi da via Mazzini n.14, n.16 ed accesso carrabile privo di numero civico.

Realizzato in aderenza con altra proprietà a Sud, si affaccia ad Ovest con due balconi su via Garibaldi, ad Est con un lungo balcone sullo scoperto di esclusiva proprietà ed a Nord su via Mazzini.

L'unità immobiliare si compone di quattro vani per piano, per una superficie utile di circa mq.88 a piano terra con soffitti a volta ed altezza al colmo di circa m.4,50 e di circa mq.100 a piano primo con solai piani di circa m.3,00 ed è dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia a condensazione, alloggiata in un piccolo vano tecnico realizzato lungo il muro di confine su via Mazzini.

I due piani sono collegati da una scala interna e da una scala esterna posta sul retro.

Dall'ortale si accede anche alla cantina, mentre sulla copertura vi è un piccolo ripostiglio.

Come meglio evidenziato nel Cap. 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, il varco di collegamento tra ingresso del vano scala e soggiorno a piano terreno risulta attualmente murato e va ripristinato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di m.4.50 (altezza al colmo ambienti voltati piano terra) e m.3,00 (piano 1).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 124 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n.62, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da Istrumento (atto pubblico) del 18/09/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/09/2015 Repertorio n.: 28635 Rogante: Galati Antonio Sede: Galatina Registrazione: Sede: Volume: 1T compravendita (n. 21320.1/2015).

Coerenze: a Nord con via Mazzini, ad Ovest con via Garibaldi, a Sud con part.126 e ad Est con altro fabbricato (realizzato su stessa particella 124, sub.1, 2 e 3) di altrui proprietà e non oggetto di pignoramento.

Superficie Catastale Totale: 278 mq. Totale escluse aree scoperte: 258 mq. Variazione toponomastica del 10/05/2016 protocollo n.LE0104174 in atti dal 10/05/2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.42690.1/2016). Variazione nel classamento del 15/04/2016 protocollo n.LE0081368 in atti dal 15/04/2016 Variazione di classamento (n.31071.1/2016). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Come da certificazione notarile in atti e dalla documentazione catastale, l'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 9, part.124, sub.9, cat.A/3, piano T-1, è stato catastalmente soppresso ed ha generato il suddetto sub.10, in base alla nota di variazione del 15/04/2015 protocollo n. LE0076939 in atti dal 15/04/2015 ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni (n.21600.1/2015). L'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 9, part.124, sub.9, cat.A/3, piano T-1 è stato costituito in base alla nota di variazione del 02/02/2015 protocollo n.LE0019733 in atti dal 02/02/2015 fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica (n.4030.1/2015), con cui venivano soppressi i sub.7, piano T, e sub.8, piano 1. A sua volta, gli immobili riportati in N.C.E.U. al Foglio 9, part.124, sub.7,

cat.A/3, piano T ed al Foglio 9, part.124, sub.8, cat.A/3, piano 1, venivano costituiti con nota di variazione del 02/09/2004 protocollo n.LE0201270 in atti dal 02/09/2004 frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni (n.12504.1/2004), con cui venivano soppressi i sub.4, piano T, e sub.5, piano 1 ed il sub.6, b.e.n.c. Il fabbricato con all'interno l'immobile oggetto di pignoramento (sub.10), risulta edificato su terreno di are 3,75 identificato al N.C.T. al Foglio 9, particella 124 (ente urbano in atti dal 07/11/2000), su cui insiste altro fabbricato (sub.1, 2 e 3) di altrui proprietà e non oggetto di pignoramento.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1985.

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

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

DESCRIZIONE DELL'AGLIATA

Fabbricato a destinazione residenziale su due piani fuori terra con cantina ed ortale, posto in angolo tra via Mazzini e via Garibaldi, con accesso principale dal civico 62.

Realizzato in aderenza con altra proprietà lungo il solo lato a Sud, dispone di affacci su tre lati e precisamente: ad Ovest su via Garibaldi, ad Est sullo scoperto di esclusiva proprietà ed a Nord su via Mazzini.

Lungo via Mazzini sono presenti altri ingressi all'abitazione: dal civico 14 direttamente alla cucina e dal 16 all'ortale sul retro. Quest'ultimo è provvisto anche di un accesso carrabile con cancello, sempre da via Mazzini, attualmente senza alcuna numerazione.

L'immobile si compone di un corpo originario (ex sub.4, ex sub.7), caratterizzato da tipiche volte a stella intonacate (altezza al colmo di circa m.4,50) a piano terra, e di una sopraelevazione a piano primo (ex sub.5, ex sub.8), realizzata nel 1985, con solai piani ed altezza interna di circa m.3,00.

Al livello inferiore la zona a giorno si divide in soggiorno di circa mq.21,70, tinello di circa mq.21,40, cucina di circa mq.17,00, studio di circa mq.22,30 e bagno di circa mq.5,60, mentre a piano primo la zona notte è composta da tre stanze da letto (rispettivamente di circa mq.22,50, mq.21,80 e mq.18,80), vano pluriuso di circa mq.24,50, disimpegno di circa mq.3,70, bagno di circa mq.5,20 e wc di circa 3,50 mq.

Dal punto di vista impiantistico, l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento del tipo tradizionale a punti radianti con caldaia a condensazione come generatore di calore.

Alla data della presente perizia, i locali a piano primo non sono abitati e in parte non completati: con accatastamento di mobilia, alcune pareti non intonacate, bagno allo stato rustico, alcuni infissi smontati o non presenti, così come anche i cassonetti.

Per questo motivo due vani a piano terra sono attualmente utilizzati come stanze da letto.

A piano primo, lungo il prospetto su via Garibaldi, sono presenti due piccoli balconi, mentre sul retro un unico balcone si estende per pressoché tutta la lunghezza del prospetto fungendo anche da ballatoio distributivo per la scala sul retro.

I due piani hanno infatti due diversi collegamenti: una scala interna, posizionata a Sud in aderenza con altra proprietà ed in corrispondenza dell'ingresso su via Garibaldi, che conduce fino all'area solare, ed una esterna nell'ortale, che costituisce un collegamento diretto tra il piano primo e lo scoperto a piano terra.

Sulla copertura, in continuità con il torrino scala, vi è un piccolo ripostiglio, di circa mq.3,30 ed altezza interna di circa 2.00 m.

L'abitazione è anche provvista di una cantina a piano interrato, a cui si accede dal retro tramite una piccola scala: posta in corrispondenza del tinello, occupa una superficie di circa mq.19,70 ed ha un'altezza utile di circa 1,90 m.

Sempre nell'ortale, lungo il muro di confine su via Mazzini, è inoltre presente un piccolo vano tecnico, con alloggiamento di caldaia, di superficie di circa mq.3,40 ed altezza interna di 1.65 m. L'ortale, infine, è completamente pavimentato e si estende per circa 80 mq.

Come meglio evidenziato nel Cap. 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, rispetto alle planimetrie depositate presso gli Enti preposti, il varco a piano terreno tra soggiorno e vano scala risulta attualmente murato ed è da ripristinarsi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> a due ante a battente in alluminio (ingresso dal civico 62 di via Garibaldi).	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> a due ante a battente in legno e vetrocamera con scuri e persiane in alluminio (ingresso esterno pedonale dal civico 14 di via Mazzini).	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>cancello:</i> ad anta a battente in alluminio (ingresso pedonale dal civico 16 di via Mazzini).	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>cancello:</i> scorrevole motorizzato con pannelli in lamiera (ingresso carrabile da via Mazzini).	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> a due ante a battente in legno e vetrocamera con scuri (piano terra).	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ad anta a battente in alluminio e vetro singolo (bagno piano terra).	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ad anta a battente in alluminio con pannellatura piena e lamelle orientabili (vano tecnico).	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> a due ante a battente in legno con sopra luce in vetro (ingresso piano primo).	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ad una o due ante a battente in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica (piano primo).	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ad una o due ante a battente in legno (piano terra e piano primo).	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ad anta a battente in alluminio con pannellatura superiore in vetro (varco da piano primo a vano scala verso terrazzo).	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ad anta a battente in alluminio con pannellature opache (lastrico solare di copertura).	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica cm.35 x 35 (piano terra).	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in piastrelle di ceramica cm.20 x 20 fino ad altezza di m.2.00	☆☆☆☆	☆☆☆☆

(bagno piano terra).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica cm.10 x 10 fino ad altezza di m.1,76 (cucina piano terra).

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica cm.25 x 25 (piano primo).

☆☆☆☆ ☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica cm.15 x 20 (bagno verso scala al terrazzo, piano primo).

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica cm.15 x 20 fino ad altezza di m.2,80 (bagno verso scala al terrazzo, piano primo).

☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in marmette cm.34 x 34 (locale tecnico).

☆☆☆☆ ☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in marmette cm.34 x 34 (area esterna pertinenziale a piano terra).

☆☆☆☆ ☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica cm.20 x 20 (cantina e ripostiglio a piano copertura).

☆☆☆☆ ☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in lastre in pietra locale, misure varie (lastrico solare di copertura).

☆☆☆☆ ☆☆☆☆

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
Cantina piano interrato	27,00	x	20 %	=	5,40
Abitazione piano terra	129,92	x	100 %	=	129,92
Vano tecnico	4,70	x	15 %	=	0,71
Area pavimentata esterna (superficie di mq.25)	25,00	x	15 %	=	3,75
Arca pavimentata esterna (superficie eccedente mq.25)	63,00	x	5 %	=	3,15
Abitazione piano primo	126,60	x	100 %	=	126,60
Balconi piano primo	12,50	x	15 %	=	1,88
Ripostiglio piano lastrico solare di copertura	5,60	x	20 %	=	1,12
Lastrico solare di copertura (superficie di mq.25)	25,00	x	25 %	=	6,25
Lastrico solare di copertura (superficie eccedente mq.25)	89,80	x	10 %	=	8,98

Totale: 509,12 287,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima *a corpo*.

SCELTA DELLA VALUTAZIONE

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2021. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: ANDRANO, Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO ABITATO, Codice di zona: B2, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 440 euro/mq. ad un massimo di 540 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 500 euro/mq. corrispondente al valore di poco superiore a quello intermedio tra i valori minimo e massimo di mercato. Pertanto il valore di mercato a corpo dell'immobile, comprensivo dei locali accessori e delle aree pertinenziali opportunamente omogeneizzate, risulta pari a € 143.875,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: 143.875,00

RIPIEGLIO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 143.875,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 143.875,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Andrano, ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare.

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 DEL CORPO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	287,75	0,00	143.875,00	143.875,00
				143.875,00 €	143.875,00 €

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

€. 2.566,00

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

€. 141.309,00

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:

€. 21.196,35

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:

€. 120.112,65

data 12/02/2022

il tecnico incaricato
MARIO SARNO