



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

345/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
STEFANO PERRONE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco OTTAVIANO

CUSTODE:
Dott.ssa Nadia GALA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Francesco Moretto

CF: MRTFNC66B09G098X
con studio in LECCE (LE) via archimede 30c
telefono: 0832399944
fax: 0832399944
email: studio.moretto@gmail.com
PEC: francesco.moretto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 345/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SQUINZANO Via Alessandro Volta 45, della superficie commerciale di **171,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio residenziale è composto da un'unica unità abitativa su livello piano terra con accesso da Via A. Volta n° 45 (in catasto n° 39). L'immobile è distribuito funzionalmente da un ingresso con adiacente soggiorno e, proseguendo sul lato sinistro dell'immobile, un disimpegno distribuisce una camera da letto ed un tinello. Da tale vano si accede ad una camera da letto con annesso servizio igienico ed alla cucina con annesso Wc (questo ricavato nel sottoscala). Uno scoperto retrostante permette di filtrare l'abitazione da due vani deposito e dalla scala scoperta che raggiunge le terrazze di copertura. In corrispondenza del vano ingresso è presente un'ammezzato accessibile da botola verticale con ingresso dal disimpegno, che per le sue caratteristiche e per l'esigua altezza può essere considerato solo come vuoto tecnico ispezionabile.

L'edificio è interamente realizzato in muratura portante con coperture latero-cementizie gettate in opera. Lo stato strutturale delle coperture evidenzia un deterioramento dei fondelli in laterizio a causa della carbonatazione del ferro dei travetti in calcestruzzo. Tale condizione mette a rischio la tenuta statica delle strutture di copertura vista, paraltro, l'assenza di manutenzione.

Lo stato generale è di degrado sia strutturale che delle finiture. L'immobile necessita di consistenti interventi di manutenzione straordinaria.

Allo stato attuale si è rilevato la presenza di intonaci interni del tipo civile e pavimentazioni in ceramica di vecchia produzione. Nel bagno patronale della camera da letto sono presenti vecchi rivestimenti in ceramica tipo diamantine, mentre nel wc sottoscala i rivestimenti sono realizzati in klinker.

Gli infissi interni sono in legno scorniciato e verniciato bianco ed hanno geometrie differenti tra loro. Esistono diverse tipologie di serramenti: L'ingresso e la finestra su strada sono in legno massello con antistante persiana in alluminio; i finestrini alti e gli altri infissi di aero-illuminazione sono prevalentemente in legno di pessima fattura e manutenzione. La vetrata della cucina che accede allo scoperto retrostante è in profilati metallici con vetro lavorato a disegni floreali (anche questo serramento è in pessime condizioni manutentive). Si rileva che i retrostanti vani deposito sono completamente privi di serramenti ed infissi interni.

Gli impianti esistenti, nessuno a norma, si identificano in idrico collegato alla rete cittadina, fognante con scarico in fossa biologica presente negli spazi del retrostante scoperto (si precisa che è presente la rete pubblica fognante ed è obbligatorio l'allaccio alla stessa), e elettrico anch'esso non a norma. E' completamente assente l'impianto termico e l'ACS è garantita da piccoli boyler elettrici ad accumulo.

L'abitazione ha una superficie utile di mq. 113,71, mentre gli accessori depositi hanno una superficie utile di mq. 28,17. Lo scoperto ha una superficie di mq. 34,09.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di media H mt. 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 214 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, 39, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'edificio confina a Sud-Est con strada comunale Via A. Volta, a Sud-Ovest è in

aderenza a fabbricato residenziale posto sulla confinante p.lla 12, a Nord-Ovest in distacco da edifici residenziali di edilizia economica-popolare posti su p.lla 683, a Nord-Est in aderenza a fabbricato residenziale posto su p.lla 619.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.379,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.900,00
Data della valutazione:	28/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

A seguito dell'accesso forzoso avvenuto in data 22/05/2024, il Custode Giudiziario ha effettuato la presa in possesso dell'immobile. Allo stato attuale l'immobile è quindi libero da persone, ma è completamente arredato.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE D'APPELLO ai nn. 5675/2023 di repertorio, trascritta il 07/12/2023 a LECCE ai nn. 45612/37626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto

esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE ACCETTATA (dal 11/11/2004), con atto stipulato il 11/11/2004 a firma di Notaio RESTA VINCENZO ai nn. 151530 di repertorio, trascritto il 19/11/2004 a Lecce ai nn. 45565/33330

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 28/05/1987 fino al 11/11/2004), con atto stipulato il 28/05/1987 a firma di Notaio Benedetto Petrachi ai nn. 20197 di repertorio, registrato il 16/06/1987 a Lecce ai nn. 7070, trascritto il 20/06/1987 a Lecce ai nn. 19553/16124

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi delle norme tecniche di attuazione (NTA) come precedentemente enunciate, l'immobile ha una ulteriore vocazione edificatoria in sopraelevazione. Infatti, il lotto di terreno su cui ha sede l'edificio, ha una superficie reale di mq. 205,87 ed una volumetria esistente di mc. 668,75. Dai calcoli urbanistici, considerando che una sopraelevazione è ammessa fino a tre piani fuori terra e l'esistenza di un Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff) in ampliamento pari a 5,00 mc/mq, sarebbe ammissibile una volumetria totale di mc. 1.029,35 con un residuo ancora edificabile in sopraelevazione di mc. 360,60 (pari a mq. 120,20 considerando un'altezza all'estradosso di ml. 3,00).

Tale ulteriore vocazione edificatoria, sarà tenuta in considerazione nella stima del valore di mercato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO IN SANATORIA L. 47/85 N. 15271/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CONDONO DI UN CIVILE ABITAZIONE SITA ALLA VIA A. VOLTA, 39, presentata il 31/10/1986 con il n. 15271 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata.**

La pratica di condono edilizio è regolarmente depositata, ma è priva della documentazione di rito. Gli unici allegati presente sono il modulo di domanda, la ricevuta di pagamento dell'oblazione e copia dell'accatastamento. La pratica è in attesa di integrazioni e definizione.

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. **85/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA PROSPETTO (RETROSTANTE), presentata il 07/04/1987 con il n. 4914 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a richiesta modifica prospetto retrostante.

La pratica fu sospesa con comunicazione al richiedente del 03/10/1987, prot. n. 13316, in quanto non procedibile fino a quando non fosse stato definito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria di cui al precedente punto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG - piano urbanistico generale vigente, in forza di delibera Del. C.C. n° 2 del 27/01/2006, l'immobile ricade in zona B10 - Residenziali urbane saturate. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono le maglie dell'area urbana centrale sviluppatesi intorno alle zone A, completamente edificate con caratteristiche intensive e con destinazioni d'uso prevalentemente residenziale. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: -residenze; -uffici privati e studi professionali; -associazioni sociali, culturali, religiose e politiche; -agenzie di credito e assicurazioni; -commercio al dettaglio ed artigianato di servizio; -ristoranti, bar ed attività ricreative. Le altre destinazioni d'uso, purché non espressamente vietate nei successivi commi, sono confermate limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del P.U.G.. Sono vietate le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento o comunque incompatibili con le residenze. Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.U.G. devono essere adeguate entro tre anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: -manutenzione ordinaria e straordinaria; -risanamento igienico ed edilizio; -ristrutturazione edilizia e ricostruzione con concessione; -restauro e risanamento conservativo; -nuova costruzione ed ampliamento. In dette zone sono consentiti gli interventi con gli indici e parametri urbanistico-edilizi di seguito riportati: · Interventi di nuove costruzioni e/o di sostituzione edilizia di edifici esistenti -Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 4,00 m³/m² - Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/m² - Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 -Altezza massima: 5/4 della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti Per i vani con copertura a volta in muratura (esistenti e di nuova realizzazione) l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml.2,80.1 Resta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione dell'originario fabbricato e mantenimento della sagoma e delle cubature esistenti. · Interventi di ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione edilizia parziale su fabbricati realizzati e/o autorizzati in data anteriore a quella di adozione del P.U.G. (07.04.2003). -Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 m³/m² - Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/m² - Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 -Altezza massima: 5/4 della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti Per i vani con copertura a volta in muratura (esistenti e di nuova realizzazione) l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml.2,80.1 Distanze tra edifici e dai confini Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza tra gli edifici pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto, con minimo assoluto di m.3,00. La distanza delle nuove costruzioni dai confini interni dovrà essere pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio da costruirsi, con minimo assoluto di m.3,00. Sono ammesse costruzioni in aderenza e/o sul confine, nei casi ammessi dal vigente Codice Civile. Tali norme non si applicano nel caso di: -allineamenti stradali preesistenti; -nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m.1,50. In tal caso la distanza minima tra edifici sarà quella prescritta dal Codice Civile. In caso di sopraelevazione di edificio regolarmente autorizzato alla data di adozione del PUG (07.04.2003), ovvero per il quale sia stata già presentata istanza di sanatoria edilizia di cui alle leggi 28.02.1985 n. 47, 23.12.1994 n. 724 e s.m.i., il distacco dal confine potrà essere uguale a quello della parte sottostante e preesistente dell'edificio stesso, salve in ogni caso le norme del vigente Codice Civile. (2) Il reperimento delle aree per parcheggi privati, nella misura di cui all'art.10 delle presenti

norme, è dovuto nei seguenti casi: -nuove costruzioni, con esclusione delle sopraelevazioni di edifici a p.t. quando lo stesso è stato realizzato e/o autorizzato in data anteriore a quella di adozione del P.U.G.; -edilizia di sostituzione; -ristrutturazioni integrali con cambio di destinazione d'uso e ampliamento di edifici, realizzati successivamente alla data di adozione del P.U.G. Per gli immobili ubicati in Via Vanini nel tratto compreso tra Via caioli e Suor Maria Antonietta Reale, sono consentiti gli interventi a condizione che “chiunque debba realizzare un manufatto edilizio dovrà consultare preventivamente l'Amministrazione Comunale che fornirà il distacco delle recinzioni e delle costruzioni del filo stradale dalla linea di confine del lotto” e che “le aree libere conseguenti l'arretramento dovranno essere gratuitamente cedute all'Amministrazione Comunale per allargamento della sede stradale”.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile, come già detto in precedenza, è coperto da domanda di condono edilizio in sanatoria, ma allo stato attuale non ne è stato completato l'iter, che attende ancora l'integrazione di tutta la documentazione prevista dalla norma (rilievo dello stato dei luoghi, relazioni, reportage fotografico, dichiarazioni asseverate etc.). Pertanto è possibile accertare le difformità solo attraverso la lettura della planimetria catastale a cui, lo stesso condono edilizio, fa riferimento. Da tale documento grafico è stata rilevata la sola modifica del posizionamento e/o chiusura di alcune porte interne. Tali elementi sono sanabili unitamente alla definizione della richiesta di condono edilizio. (normativa di riferimento: L. 47/85, DPR 380/01 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione della pratica di condono edilizio con la presentazione dei documenti tecnici previsti dalla Legge 47/85 e con il pagamento degli oneri concessori.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione integrazioni condono edilizio: €2.500,00
- Diritti di segreteria: €100,00
- Oneri concessori: €9.950,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole modifiche interne su collocamento vani porta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale DocFa

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €600,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SQUINZANO VIA ALESSANDRO VOLTA 45

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SQUINZANO Via Alessandro Volta 45, della superficie commerciale di **171,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio residenziale è composto da un'unica unità abitativa su livello piano terra con accesso da Via A. Volta n° 45 (in catasto n° 39). L'immobile è distribuito funzionalmente da un ingresso con adiacente soggiorno e, proseguendo sul lato sinistro dell'immobile, un disimpegno distribuisce una camera da letto ed un tinello. Da tale vano si accede ad una camera da letto con annesso servizio igienico ed alla cucina con annesso Wc (questo ricavato nel sottoscala). Uno scoperto retrostante permette di filtrare l'abitazione da due vani deposito e dalla scala scoperta che raggiunge le terrazze di copertura. In corrispondenza del vano ingresso è presente un'ammezzato accessibile da botola verticale con ingresso dal disimpegno, che per le sue caratteristiche e per l'esigua altezza può essere considerato solo come vuoto tecnico ispezionabile.

L'edificio è interamente realizzato in muratura portante con coperture latero-cementizie gettate in opera. Lo stato strutturale delle coperture evidenzia un deterioramento dei fondelli in laterizio a causa della carbonatazione del ferro dei travetti in calcestruzzo. Tale condizione mette a rischio la tenuta statica delle strutture di copertura vista, paraltro, l'assenza di manutenzione.

Lo stato generale è di degrado sia strutturale che delle finiture. L'immobile necessita di consistenti interventi di manutenzione straordinaria.

Allo stato attuale si è rilevato la presenza di intonaci interni del tipo civile e pavimentazioni in ceramica di vecchia produzione. Nel bagno patronale della camera da letto sono presenti vecchi rivestimenti in ceramica tipo diamantine, mentre nel wc sottoscala i rivestimenti sono realizzati in klinker.

Gli infissi interni sono in legno scorniciato e verniciato bianco ed hanno geometrie differenti tra loro. Esistono diverse tipologie di serramenti: L'ingresso e la finestra su strada sono in legno massello con antistante persiana in alluminio; i finestrini alti e gli altri infissi di aero-illuminazione sono prevalentemente in legno di pessima fattura e manutenzione. La vetrata della cucina che accede allo scoperto retrostante è in profilati metallici con vetro lavorato a disegni floreali (anche questo serramento è in pessime condizioni manutentive). Si rileva che i retrostanti vani deposito sono completamente privi di serramenti ed infissi interni.

Gli impianti esistenti, nessuno a norma, si identificano in idrico collegato alla rete cittadina, fognante con scarico in fossa biologica presente negli spazi del retrostante scoperto (si precisa che è presente la rete pubblica fognante ed è obbligatorio l'allaccio alla stessa), e elettrico anch'esso non a norma. E' completamente assente l'impianto termico e l'ACS è garantita da piccoli boyler elettrici ad accumulo.

L'abitazione ha una superficie utile di mq. 113,71, mentre gli accessori depositi hanno una superficie utile di mq. 28,17. Lo scoperto ha una superficie di mq. 34,09.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di media H mt. 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 214 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, 39, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'edificio confina a Sud-Est con strada comunale Via A. Volta, a Sud-Ovest è in aderenza a fabbricato residenziale posto sulla confinante p.lla 12, a Nord-Ovest in distacco da

edifici residenziali di edilizia economica-popolare posti su p.lla 683, a Nord-Est in aderenza a fabbricato residenziale posto su p.lla 619.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

SERVIZI

scuola media superiore

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt.

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

scarso 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta	133,58	x	100 %	=	133,58
Superficie non residenziale (accessori depositi)	34,31	x	40 %	=	13,72
Superficie scoperta	34,09	x	25 %	=	8,52
Superficie edificabile in elevazione	120,20	x	13 %	=	15,63
Totale:	322,18				171,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in questione conserva contenuti architettonici ed edilizi facilmente reperibili nella zona, sia per caratteristiche architettoniche sia per elementi funzionali e di finitura e per tipologia abitativa. I parametri del locale mercato immobiliare e quelli espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riguardanti recenti vendite, hanno permesso di seguire un processo valutativo che individua con misurato equilibrio il più probabile valore unitario di mercato da applicare alla superficie commerciale per la determinazione del Valore commerciale dell'immobile periziato.

Lo studio peritale ha evidenziato, mediante una media aritmetica, un prezzo unitario pari ad €/mq. 515,00. Questo tiene in considerazione tutti i parametri precedentemente indicati.

Per ricondurre il prezzo di mercato alle condizioni manutentive attuali dell'immobile, si deve applicare una riduzione di Euro/mq. 150,00, determinata dalla valutazione di tutti gli interventi "minimi" di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a ricondurre il bene al criterio della "NORMALITA".

Da quanto sopra il prezzo unitario sarà pari ad €/mq. 365,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 171,45 x 365,00 = **62.579,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.579,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.579,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ai criteri generali adottati per lo svolgimento dell'incarico, occorre anzitutto precisare che la stima dell'immobile di cui trattasi è stata predisposta avendo riguardo dei valori espressi dal mercato immobiliare reale, tenuto conto l'Osservatorio immobiliare dell'Ufficio del Territorio e verificate le esperienze dirette di acquirenti e venditori, agenti immobiliari ed intermediari. Inoltre il grado di commerciabilità del bene stimato tiene in considerazione:

- la destinazione d'uso del bene urbano;
- la zonizzazione urbanistica del bene;
- la posizione nel contesto cittadino;
- la consistenza espressa in m2;
- la qualità e conservazione del bene;
- l'andamento generale del mercato immobiliare al momento della stima.

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

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	171,45	0,00	62.579,25	62.579,25
				62.579,25 €	62.579,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.200,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.379,25****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: **€. 7.406,89**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 72,36****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.900,00**

data 28/05/2024

il tecnico incaricato
Francesco Moretto