

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 226/2017

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

A ufficio a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è destinato ad uffici. E' posto al piano primo e si accede da una scala esterna, censita nel NCEU quale sub. 83 bene comune non censibile ai subb. 80-81-82, che si raccorda con un passaggio anch'esso esterno censito nel NCEU quale sub. 84 bene comune non censibile ai subb. 81 e 82. Si compone di un'unico vano con annesso servizio igienico. La struttura portante è del tipo prefabbricata con elementi in c.a.v. e c.a.p..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 662 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, rendita 968,36 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di cessione diritto di superficie Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano; con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED] viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in [REDACTED] sede sociale a Matino (Le)

Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.279,00
Data della valutazione:	25/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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:

atto d'obbligo edilizio, stipulata il 25/07/1997 a firma di notaio [redacted] ai nn. 18703 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo centro commerciale direzionale integrato sportivo .

L'intervento edilizio per cui si è stato sottoscritto l'atto d'obbligo edilizio interessava un terreno censito nel N.C.T. del comune di Matino al foglio 15, particelle 152-154-156-157-158-159-160-161-162-155-176-83-262-84 e foglio 16, particelle 224-225-25-237.

convenzione edilizia , stipulata il 17/10/2000 a firma di notaio [redacted] ai nn. 23662 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo complesso edilizio .

La suddetta convenzione edilizia è stata sottoscritta ai fini della realizzazione del complesso edilizio in Matino su terreno censito nel N.C.T. al foglio 15, particelle 671-664-662-663-160-84-161-302-375 e foglio 16, particelle 479-478-480-481-224-255

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2007 a firma di notaio [redacted] , iscritta il 05/02/2007 a Lecce ai nn. 843, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo .

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted].

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 81 per l'intera proprietà superficaria

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2005 a firma di notaio [redacted] , iscritta il 28/07/2005 a Lecce ai nn. 5173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted].

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a unità in Matino censita nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 11 per l'intera proprietà superficaria.

A margine della suddetta iscrizione risultano i seguenti annotamenti: n. 5056 del 03.10.2005 di rettifica a contratto di mutuo; n.5057 del 03.10.2005 di erogazione parziale; n. 1039 del 07.03.2006 di erogazione a saldo; n. 1532 del 16.03.2007 di rinegoziazione mutuo; n. 6101 del 18.11.2009 di rinegoziazione mutuo.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 13/05/2015 a Lecce ai nn. 1377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto [redacted] del 12.05.2015.

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted].

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU foglio 15, particella 662, sub. 104 (già particella 662, sub. 89) per l'intera proprietà superficaria

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/04/2017 a Lecce ai nn. 10296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 14.03.2017 per il credito di € [REDACTED] oltre interessi e spese.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU foglio 15, particella 662, sub. 82 per l'intera proprietà superficaria

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 1000/1000, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 18/05/1996), con atto stipulato il 18/05/1996 a firma di no [REDACTED] ai nn. 129397 di repertorio, registrato il 29/05/1996 a Lecce ai nn. 1803, in forza di verbale di assemblea straordinaria. Con voltura n.8020.1/1988 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED] omologato dal Tribunale di Lecce il 17.06.1996 al n. 981/96, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 nonché foglio 16, particelle 224 e 255 in ditta comune di Matino quale proprietario del suolo e SE.RE.IM. S.r.l. con sede a Matino quale proprietaria per il diritto di superficie. Si precisa che il suddetto verbale non risulta trascritto agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Come risulta dal certificato notarile allegato alla procedura, si sono succedute le seguenti variazioni catastali: - la particella 669 del foglio 15 viene soppressa e unita alla particella 262; - la particella 237 del foglio 16 viene soppressa e dal frazionamento scaturisce la particella 478; - con frazionamento n.4058.2/1999 dalla particella 25 del foglio 16 scaturisce, tra l'altro, la particella 480: - con voltura n.7017.1/1999 relativa all'atto di cessione [REDACTED] si riporta il terreno distinto al foglio 16, particelle 237 e 25 in ditta [REDACTED] con sede a Lecce per il diritto di superficie e comune di Matino per la proprietà; - con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria per cambio di denominazione sociale, il terreno distinto al foglio 16, particelle 237 e 25, passa in diritto di superficie alla società [REDACTED] con sede a Matino; - con frazionamento n. 4058.1/1999 dalla particella 237 scaturisce la particella 478; - con frazionamento n.4058.2/1999 del 01.09.1999 dalla particella 25 scaturiscono, tra l'altro, le particelle 480 e 481; - con voltura n.7017.1/1999 si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particella 375 in ditta [REDACTED] con sede a Lecce per il diritto di superficie e comune di Matino per la proprietà; - con voltura n.41952.1/2001 relativa al verbale di assemblea straordinaria [REDACTED] per modifica di denominazione, il terreno distinto al foglio 15, particella 375 passa in ditta comune di Matino per la proprietà dell'area e alla [REDACTED] per il diritto di superficie; - con frazionamento n.2843.1/2001 del 08.05.2001 dalla particella 375 scaturisce la particella 689; - con tabella di variazione n. 2845.1/2001 del 08.05.2001 le particelle 664 e 671 del foglio 15 vengono soppresse e unite alla particella 662 e con tipo mappale n.2845.1/2001 del 08.05.2001 la suddetta particella passa alla partita 1-ente urbano; - con tabella di variazione n.4802.1/2001 del 29.08.2001 le particelle 84-160-161-302-663 del foglio 15 vengono soppresse e unite alla particella 662; - con tipo mappale n.2845.1/2001 del 08.05.2001 la particella 662 del foglio 15 passa alla partita speciale 1-ente urbano; - con tabella di variazione n.4802.1/2001 del 29.08.2001 le particelle 84-160-161-302 e 663 del foglio 15 vengono soppresse e unite alla particella 662; - con variazione d'ufficio n.34.1/2002 del 20.09.2002 la particella 689 del foglio

15 viene soppressa e unita alla particella 481; - con variazione n.7989.1/2002 del 02.10.2002 la particella 224 del foglio 16 passa alla partita speciale 1 -ente urbano; - con tipo mappale n.7989.2/2002 del 02.10.2002 le particelle 255-478-480 e 481 del foglio 16 vengono sopresse e unite alla particella 224; - con tipo mappale n.8192.1/2002 del 04.10.2002 la particella 669 del foglio 15 viene soppressa e unita alla particella 662; - con costituzione n.1550.1/2001 del 04.05.2001 viene censita nel NCEU di Matino le unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 12-22 e 23; - con costituzione di unità afferenti edificate su aree di corte n.3304.1/2001 del 04.09.2001 vengono censite le unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 25-26-27 e 28; - con variazione, frazionamento e fusione n.16834.1/2001 del 13.11.2001 le particelle 662, subb.22-23 e 12 del foglio 15 vengono sopresse e sostituite con la particella 662, sub.35; - con variazione n.6278.1/2002 del 18.03.2002 la particella 662, subb. 28 e 35 del foglio 15 vengono sopresse e sostituite dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 37-38 e 39; - con variazione n.14225.1/2002 del 03.06.2002 la particella 662, subb. 25-26-27-37-38 e 39 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 52-53-54-58 e foglio 16 particella 224, sub. 2; - con variazione n.20375.1/2003 del 22.12.2003 la particella 224, sub. 2 del foglio 16 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 16, particella 224, sub. 8 e 9; - con variazione n.1206.1/2004 del 10.02.2004 la particella 224, subb. 8 e 9 del foglio 16 e la particella 662, subb. 52 e 54 del foglio 15 vengono sopresse e sostituite dalle unità immobiliari foglio 15, particelle 662, subb. 74 e 75; - con variazione n.10333.1/2004 del 01.07.2004 la particella 662, subb. 53-58 e 74 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, sub. 78; - con variazione della destinazione d'uso da deposito a locale commerciale n.21627.1/2007 del 03.07.2007, la particella 662, sub.78 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalla particella 662, subb. 90 e 91; - con variazione per frazionamento e fusione n.26711.1/2007 del 04.09.2007 la particella 662, subb. 75-90-91 e 57 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalla seguente unità immobiliare foglio 15, particella 662, sub.94.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di cessione diritto di superficie (dal 18/07/1990 fino al 18/05/1996), con atto stipulato il 18/07/1990 a firma di notaio Enrico Astuto, trascritto il 20/09/1990 a Lecce ai nn. 25722 di Part., in forza di atto di cessione diritto di superficie.

Il titolo è riferito solamente a terreni NCT comune di Matino foglio 15, particelle 159-157-84-160-161-302-158 ,83 e 375 e foglio 16 particelle 224-255-237 e 25.

Con frazionamento n.70.21/1984 viene ridotta la superficie della particella 25 del foglio 16 del NCT di Matino; con frazionamento n.4788.61/1991 del 02.01.1991 dalla particella 157 scaturisce, tra l'altro, la particella 601; con frazionamento n.4788.7/1991, in atti dal 06.04.1994, dalla particella 83 scaturisce, tra l'altro, la particella 603; con frazionamento n.2222.1/1998 del 14.05.1998, dalla particella 159 scaturiscono, tra l'altro, le particelle 662 e 663; con frazionamento n.2222.3/1998 del 14.05.1998, dalla particella 601 scaturisce, tra l'altro, la particella 669; con frazionamento n.2222.2/1998 del 14.05.1998, dalla particella 158 scaturisce, tra l'altro, la particella 664; con frazionamento n.2222.4/1998 del 14.05.1998, dalla particella 603 scaturisce, tra l'altro, la particella 671; con voltura n.7980.1/1998 in atti dal 23.07.1998, relativa al suddetto atto di cessione, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 e foglio 16, particelle 224 e 225 in ditta [REDACTED] con sede a Lecce quale proprietaria per il diritto di superficie e comune di Matino proprietario per il suolo.

Digita qui il testo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Matino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 64 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due corpi di fabbrica "A" e "B", rilasciata il 17/10/2000, agibilità del 24/08/2004.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare destinata a uffici - complesso edilizio corpo "A".
Alla suddetta concessione edilizia è succeduto il Provvedimento Unico Autorizzativo rilasciato dallo sportello SUAP in data 03.08.2004 che costituisce Permesso di Costruire in variante alla C.E. n° 64/2000.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Deliberazione n. 145 del 28.07.1981 - approvazione P.I.P. del comune di Marino, l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice copertura 25% Indice di fabbricazione 1,5 mc/mq Altezza massima edifici 8,50 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Marino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diminuzione superficie calpestabile a vantaggio del sub. 81 (normativa di riferimento: D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii.-Norme Tecniche di Attuazione P.d.F.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione pannello in cartongesso e trasporto in discarica autorizzata: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a corpo uffici

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Con il ripristino dello stato dei luoghi ci si riporta alla situazione catastale conforme

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MATINO S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI SNC

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è destinato ad uffici. E' posto al piano primo e si accede da una scala esterna, censita nel NCEU quale sub. 83 bene comune non censibile ai subb. 80-81-82, che si raccorda con un passaggio anch'esso esterno censito nel NCEU quale sub. 84 bene comune non censibile ai subb. 81 e 82. Si compone di un'unico vano con annesso servizio igienico. La struttura

portante è del tipo prefabbricata con elementi in c.a.v. e c.a.p..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 662 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, rendita 968,36 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di cessione diritto di superficie Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano;
con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED] viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in [REDACTED] sede sociale a Matino (Le)

Immobile costruito nel 2000.

Digita qui il testo


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Casarano e Parabita). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.








SERVIZI

centro commerciale buono 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 6 Km dalla S.S. 274 S.M. Leuca - Gallipoli buono 

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:

L'immobile su descritto si presenta completo e rifinito in ogni sua parte mentre la dotazione impiantistica è quella strettamente necessaria alla conduzione dell'immobile. La pavimentazione interna è in ceramica come in ceramica antiscivolo è la pavimentazione esterna. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera mentre quello interno del servizio igienico è anch'esso in alluminio senza vetro. Gli impianti presenti sono quelli idrico-fognante e elettrico.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a doppia anta realizzati in alluminio con vetro camera nella media 
infissi esterni: ad un'anta realizzati in ferro nella media 
infissi interni: ad un'anta realizzati in alluminio nella media 

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> esterna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> grata realizzate in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> a vista , la tensione è di 220 V conformità: conforme. interno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> a vista , la tensione è di 220 V conformità: conforme. illuminazione esterna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in pvc con recapito in rete pubblica conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> autonoma con alimentazione in pozzo artesiano , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in acciaio conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> prefabbricata con tegoli a doppio TT costruita in cemento armato precompresso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato vibrato . pilastri prefabbricati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> plinti collegati costruite in cemento armato. integrati con bicchiere in c.a.v. prefabbricato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio e w.c.	165,00	x	100 %	=	165,00
Totale:	165,00				165,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore di mercato del cespite in stima è effettuata mediante l'utilizzo nei calcoli estimativi dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento al comune di Matino, fascia/zona: periferica/nuova edificazione, destinazione: terziaria, valori relativi al secondo semestre anno 2017. I valori proposti variano in un range pari a €/mq 620 a 850. Nei calcoli che seguono è stato utilizzato il valore minimo ossia €/mq 620,00 in

considerazione delle caratteristiche intrinseche del fabbricato. Nella stima si è tenuto conto anche dell'incidenza sul valore stimato dei subb. 83 e 84 definiti catastalmente quale beni comuni non censibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,00 x 620,00 = **102.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 102.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 102.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Matino in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato dell'arte in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Matino, agenzie: Matino, osservatori del mercato immobiliare Matino, ed inoltre: liberi professionisti operanti nel settore 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 DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	165,00	0,00	102.300,00	102.300,00
				102.300,00 €	102.300,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
costi notarili per trasformazione diritto di superficie a diritto di proprietà in conformità con il disposto di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n°377/2004	-4.000,00
	4.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 96.800,00

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: €. 14.520,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 1,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 82.279,00