



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**557/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\_\_\_\_\_

DEBITORE:

\_\_\_\_\_

GIUDICE:

Dott. Sergio MEMMO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 11/07/2019

\_\_\_\_\_

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giacomo RATTA**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 557/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a ANDRANO via Toscanelli 3-5, frazione MARINA DI ANDRANO, della superficie commerciale di **129,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di un immobile a destinazione commerciale al piano rialzato. E' costituito da 6 vani catastali disposti in allineamento a partire dal filo stradale su lato sinistro della particella catastale e costeggiato da scoperto per tutta la lunghezza del lato destro della particella. Al pian terreno con ingresso sulla strada, vi è l'accesso ad un locale deposito posto al piano terra, le cui aree solari sono terrazza del locale sovrastante. L'intero fabbricato è costruito in muratura e si trova in buone condizioni statico-strutturali. Dato che l'immobile versa in uno stato di abbandono da diversi anni, necessita un notevole intervento per ripristino impianti elettrico, idrico, fognante e in generale di tutte le opere di rifinitura. Tale immobile sviluppa una superficie coperta al piano rialzato di 110,45 mq, il relativo scoperto di 141 mq, e una terrazza a piano di 22 mq. Al piano terra il locale accessorio sviluppa una superficie coperta di 22 mq. Per l'attribuzione della stima si è tenuto conto di quanto innanzi.

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

- foglio 18 particella 812 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 226,21 Euro, indirizzo catastale: via Arturo Toscanelli n.5, piano: Piano Rialzato, intestato a  
Coerenze: Particelle: 1926-1927 da un lato, 1749-1746 da altro lato, 1679 lato retrostante. via Toscanelli sul fronte.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1993.

**A.1** deposito commerciale, sviluppa una superficie commerciale di **13,20** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 812 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 20,97 Euro, indirizzo catastale: via Arturo Toscanelli n.3, piano: terra, intestato a

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,20 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.516,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 106.688,60
Data della valutazione:	11/07/2019



unitamente a \_\_\_\_\_ e pertanto i \_\_\_\_\_ risultano  
pieni proprietari in parti uguali dell'immobile pignorato del quale non sono mai state denunciate  
relative successioni.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. 4359, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di sostituzione solaio,  
presentata il 23/07/1991 con il n. 3924 di protocollo, rilasciata il 14/09/1993 con il n. 58 di protocollo

Agibilità N. 4359, intestata a \_\_\_\_\_, rilasciata il 10/05/1994

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B.11 Turistico e Residenziali  
esistenti e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F.F. 0,96 mc/mq Rapporto di  
copertura max: 40 %

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il vano retrostante dell'immobile risulta costruito senza  
titolo abilitativo.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è costituito da diversi vani indipendenti non  
associabili a unica residenza, che è invece dichiarata catastalmente. La destinazione originaria  
risultava quella commerciale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione docfa e spese tecniche: € 3.000,00

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il vano retrostante l'immobile è stato realizzato in assenza di  
titolo autorizzativo e risulta in contrasto con lo strumento urbanistico.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Eventuale demolizione e smaltimento materiali edili + spese tecniche: € 10.000,00

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Essendo \_\_\_\_\_, l'immobile non è stato  
oggetto di \_\_\_\_\_ da parte \_\_\_\_\_

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

BENI IN ANDRANO VIA TOSCANELLI 3-5, FRAZIONE MARINA DI ANDRANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ANDRANO via Toscanelli 3-5, frazione MARINA DI ANDRANO, della superficie commerciale di **129,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( )  
Trattasi di un immobile a destinazione commerciale al piano rialzato. E' costituito da 6 vani catastali disposti in allineamento a partire dal filo stradale su lato sinistro della particella catastale e costeggiato da scoperto per tutta la lunghezza del lato destro della particella. Al pian terreno con ingresso sulla strada, vi è l'accesso ad un locale deposito posto al piano terra, le cui aree solari sono terrazza del locale sovrastante. L'intero fabbricato è costruito in muratura e si trova in buone condizioni statico-strutturali. Dato che l'immobile versa in uno stato di abbandono da diversi anni, necessita un notevole intervento per ripristino impianti elettrico, idrico, fognante e in generale di tutte le opere di rifinitura. Tale immobile sviluppa una superficie coperta al piano rialzato di 110,45 mq, il relativo scoperto di 141 mq, e una terrazza a piano di 22 mq. Al piano terra il locale accessorio sviluppa una superficie coperta di 22 mq. Per l'attribuzione della stima si è tenuto conto di quanto innanzi.

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

- foglio 18 particella 812 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 226 21 Euro indirizzo catastale: via Arturo Toscanelli n.5, piano: Piano Rialzato, intestato a )  
Coerenze: Particelle: 1926-1927 da un lato, 1749-1746 da altro lato, 1679 lato retrostante. via Toscanelli sul fronte.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1993.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona panoramica costiera adriatica.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Rialzato	110,00	x	100 %	=	110,00
Terrazza	22,00	x	25 %	=	5,50
Aree Scoperte	141,00	x	10 %	=	14,10
<b>Totale:</b>	<b>273,00</b>				<b>129,60</b>

ACCESSORI:

**deposito commerciale**, sviluppa una superficie commerciale di **13,20** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 812 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 20,97 Euro, indirizzo catastale: via Arturo Toscanelli n.3, piano: terra, intestato a

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: operatori del settore locale

Descrizione: Abitazione economica con annesso deposito e giardino

Indirizzo: via Toscanelli n.3-5 - Marina di Andrano - 73032

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie: 13

Prezzo/Prezzo richiesto: 138.710,00 pari a 970,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la seguente valutazione si è proceduto attraverso la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la località di Marina di Andrano (LE), attribuendo a tale immobile il valore corrispondente alla tipologia residenziale che presenta un Valore di Mercato pari a un minimo di 720 €/mq e un massimo di 970 €/mq. Si è attribuito un valore pari a 970 €/mq. Nella valutazione è stato anche tenuto conto delle spese accessorie necessarie ai fini della vendita (successioni e vulture catastali), della posizione strategica commerciale, panoramica e attrattiva.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	129,60	x	970,00	=	<b>125.712,00</b>
Valore superficie accessori:	13,20	x	970,00	=	<b>12.804,00</b>
					<b>138.516,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 138.516,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 138.516,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di indagini sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie coperta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Andrano (LE)

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	129,60	13,20	138.516,00	138.516,00
				<b>138.516,00 €</b>	<b>138.516,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.516,00**

### 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: **€. 18.827,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 106.688,60</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 557/2018

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a ANDRANO via Vico I Roma 1-13 della superficie commerciale di **246,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( )

L'immobile è situato in pieno centro storico nel paese di Andrano (LE) ed è destinato ad uso residenziale. E' una costruzione degli ultimi anni '60. Questa si sviluppa su due livelli che forma due civili abitazioni indipendenti, anche se comunicanti da una scala esterna posta nel piccolo scoperto retrostante. Il piano terra è composto da: soggiorno, sala pranzo, tre camere, un corridoio e un disimpegno, un bagno, e un piccolo scoperto. Questo è costruito in muratura e le coperture sono in solaio latero cementizio. Complessivamente trovasi in condizioni mediocre. Questo sviluppa una superficie coperta di 128 mq e 5 mq di scoperto. Al primo piano si accede mediante una scala a rampa unica con accesso dalla via pubblica. E' costituita da: soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un corridoio e piccola terrazza scoperta a piano. I sistemi costruttivi sono uguali a quelli del piano sottostante. Il solaio del vano soggiorno e cucina sembra sostituito di recente, infatti risulta privo di intonaco anche se pitturato di bianco. Tutti gli altri vani (per una superficie tot di 58 mq) presentano una copertura in stato critico strutturale, tant'è che sono tutte puntellate per evitare cedimenti e crolli. Il primo piano si sviluppa su una superficie coperta di 112 mq e 24 mq di terrazza e balcone. I pavimenti dell'intero immobile sono in parte in ceramica e in parte in mattoni con scaglie di marmo; gli infissi esterni sono in legno e alluminio, le bussole interne invece in legno tamburrato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto-traccia, quello fognante sotto-pavimento. I rivestimenti delle pareti del bagno sono in ceramica mentre quello delle camere sono con intonaco di tipo civile. Per l'attribuzione della stima si è tenuto conto di quanto innanzi.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 572 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 9 vani, rendita 455.52 Euro. indirizzo catastale: via Vico I Roma n.21 , piano: S1-T-1, intestato a [ ] derivante da compravendita

Coerenze: Particella 577, 573, 1821, 580 e via Vico I Roma

Catastalmente l'immobile risulta intestato oltre che a [ ] come nuda proprietaria anche [ ], come usufruttuario. L'usufruttuario è [ ] e pertanto si è avuto il consolidamento di usufrutto. Risulta [ ] anche la [ ] data [ ] ( [ ] non hanno presentato la relativa [ ]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	246,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.945,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 107.053,25

trova:

Data della valutazione:

11/07/2019

### **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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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:**

\_\_\_\_\_ a per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/05/1966 a firma di Notaio \_\_\_\_\_ i in Diso ai nn. 2754 di repertorio, registrato il 14/05/1966 a Tricase ai nn. 587.

L'immobile risulta catastalmente di proprietà di \_\_\_\_\_ la quale è \_\_\_\_\_ e non risultano i \_\_\_\_\_

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 690, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di demolizione e ricostruzione di una civile abitazione, presentata il 14/07/1966 con il n. 690 di protocollo, rilasciata il 19/08/1966 con il n. 690 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato dei Centri Storici vigente l'immobile ricade in zona A.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'indice fondiario per gli ampliamenti non potrà superare il valore di 5 mc/mq ed alla parte esistente sarà assegnata nel computo della cubatura un'altezza convenzionale di ml 3,40 per piano. Il Primo Piano può essere realizzato su tutta la superficie coperta del piano terra.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccoli ampliamenti e modifiche interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. e spese tecniche: €2.000,00

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamenti, modifiche interne e consolidamento di usufrutto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione docfa e consolidamento usufrutto

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione e spese tecniche: €2.700,00

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: \_\_\_\_\_

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

BENI IN ANDRANO VIA VICO I ROMA 11-13

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ANDRANO via Vico I Roma 11-13, della superficie commerciale di **246,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

L'immobile è situato in pieno centro storico nel paese di Andrano (LE) ed è destinato ad uso residenziale. E' una costruzione degli ultimi anni '60. Questa si sviluppa su due livelli che forma due civili abitazioni indipendenti, anche se comunicanti da una scala esterna posta nel piccolo scoperto retrostante. Il piano terra è composto da: soggiorno, sala pranzo, tre camere, un corridoio e un disimpegno, un bagno, e un piccolo scoperto. Questo è costruito in muratura e le coperture sono in solaio latero cementizio. Complessivamente trovasi in condizioni medioere. Questo sviluppa una superficie coperta di 128 mq e 5 mq di scoperto. Al primo piano si accede mediante una scala a rampa unica con accesso dalla via pubblica. E' costituita da: soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un corridoio e piccola terrazza scoperta a piano. I sistemi costruttivi sono uguali a quelli del piano sottostante. Il solaio del vano soggiorno e cucina sembra sostituito di recente, infatti risulta privo di intonaco anche se pitturato di bianco. Tutti gli altri vani (per una superficie tot di 58 mq) presentano una copertura in stato critico strutturale, tant'è che sono tutte puntellate per evitare cedimenti e crolli. Il primo piano si sviluppa su una superficie coperta di 112 mq e 24 mq di terrazza e balcone. I pavimenti dell'intero immobile sono in parte in ceramica e in parte in mattoni con scaglie di marmo; gli infissi esterni sono in legno e alluminio, le bussole interne invece in legno tamburrato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto-traccia, quello fognante sotto-pavimento. I rivestimenti delle pareti del bagno sono in ceramica mentre quello delle camere sono con intonaco di tipo civile. Per l'attribuzione della stima si è tenuto conto di quanto innanzi.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 572 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 9 vani, rendita 455.52 Euro, indirizzo catastale: via Vico I Roma n.21 , piano: S1-T-1, intestato a \_\_\_\_\_ nata ad \_\_\_\_\_, derivante da compravendita

Coerenze: Particella 577, 573, 1821, 580 e via Vico I Roma

Catastalmente l'immobile risulta intestato oltre che a \_\_\_\_\_ come nuda proprietaria anche a \_\_\_\_\_, come usufruttuario. L'usufruttuario è \_\_\_\_\_ e pertanto si è avuto il consolidamento di usufrutto. Risulta \_\_\_\_\_

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra ( Appartamento)	128,00	x	100 %	=	128,00
Piano Terra ( scoperto)	5,00	x	10 %	=	0,50
Primo Piano ( Appartamento)	112,00	x	100 %	=	112,00
Primo Piano ( Terrazze)	24,00	x	25 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>269,00</b>				<b>246,50</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare

Descrizione: Abitazione di tipo economico

Indirizzo: via Vico I Roma

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie: 6

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.380,00 pari a 530,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la seguente valutazione si è proceduto attraverso la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la località di Andrano (LE), attribuendo a tale immobile il valore corrispondente alla tipologia residenziale che presenta un Valore di Mercato pari a un minimo di 410 €/mq e un massimo di 530 €/mq. Si è attribuito il valore massimo, tenendo in conto le spese di ristrutturazione solaio piano superiore, la posizione storica dell'abitato e la situazione in cui versa.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 246,50 x 530,00 = **130.645,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 130.645,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 130.645,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di indagini sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie coperta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Andrano (LE), osservatori del mercato immobiliare osservatorio 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	appartamento	246,50	0,00	130.645,00	130.645,00
				<b>130.645,00 €</b>	<b>130.645,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.700,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 125.945,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 18.891,75</b>
---	---------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 107.053,25</b>

data 11/07/2019

il tecnico incaricato  
Ing. Giacomo RATTA