



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

335/2015

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Antonio Barbeta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/05/2019

TECNICO INCARICATO:

Arch. MASSIMO RATTA

CF:RTTMSM81C07E506V
con studio in CAVALLINO (LE) VIA 2 GIUGNO, 8
telefono: 00393293115796
email: archrattamassimo@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 335/2015

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCE via Ramanno, frazione San Cataldo per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Pertinenza di ingresso nell'appartamento foglio 145 part. 129. Si tratta di un giardino attrezzato utilizzato dall'appartamento al Lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 135, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a Coerenze: foglio 145 particelle 129, 184, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.000,00
Data della valutazione:	01/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da sig. (figlio della proprietaria) e famiglia in qualità di proprietario

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/09/2017 a firma di Corte d'Appello Lecce ai nn. 4923 di repertorio, trascritta il 16/10/2017 a Lecce ai nn. 32495/24684, a favore di Banca Popolare Pugliese, contro , derivante da estensione del pignoramento n. 4260 del 29/05/2015

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:**

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/1990), con atto stipulato il 09/04/1990, registrato il 09/10/1990 a Lecce ai nn. 33542

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di autorizzazione da parte del GE, il CTU ha provveduto ad effettuare variazioni catastali. La particella 183 foglio 145 nasce dal frazionamento della particella 128.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN LECCE VIA RAMANNO, FRAZIONE SAN CATALDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE via Ramanno, frazione San Cataldo per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Pertinenza di ingresso nell'appartamento foglio 145 part. 129. Si tratta di un giardino attrezzato utilizzato dall'appartamento al Lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 135, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a
Coerenze: foglio 145 particelle 129, 184, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	4.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.000,00
---	-------------------

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



poichè 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 ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili similari, 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 commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, ed inoltre: siti internet specializzati

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	0,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				4.000,00 €	4.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 335/2015

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCE via Ramanno, frazione San Cataldo, della superficie commerciale di **464,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Si tratta di appartamento suddiviso in più parti. Il tutto è costruito prima del 1967. L'immobile non è in buono stato di conservazione. Sono presenti zona giorno con cucina e camera da letto oltre a bagni. Alcuni ambienti sono utilizzati come deposito per uso agricolo. Nel retro dell'immobile vi è un giardino ad uso esclusivo di questo bene che è parte della particella 5 foglio 145.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 61, intestato a , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 186, 184, salvo altri
- foglio 145 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 49, intestato a , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 185, 184, 128, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, intestato a , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 186, 185, 23, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 286,32 Euro, intestato a , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 441,83 Euro, intestato a , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 73 mq, rendita 211,13 Euro, intestato a , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	464,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.000,00
Data della valutazione:	01/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (figlio della proprietaria) e famiglia in qualità di proprietario

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/09/2017 a firma di Corte d'Appello Lecce ai nn. 4923 di repertorio, trascritta il 16/10/2017 a Lecce ai nn. 32495/24684, a favore di Banca Popolare Pugliese, contro , derivante da estensione del pignoramento n. 4260 del 29/05/2015

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:

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/1990), registrato il 09/10/1990 a Lecce ai nn. 33542



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si tratta di edificio privo di titolo edilizio, ma costruito prima del 1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCE VIA RAMANNO, FRAZIONE SAN CATALDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE via Ramanno, frazione San Cataldo, della superficie commerciale di **464,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Si tratta di appartamento suddiviso in più parti. Il tutto è costruito prima del 1967. L'immobile non è in buono stato di conservazione. Sono presenti zona giorno con cucina e camera da letto oltre a bagni. Alcuni ambienti sono utilizzati come deposito per uso agricolo. Nel retro dell'immobile vi è un giardino ad uso esclusivo di questo bene che è parte della particella 5 foglio 145.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 61, intestato a , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 186, 184, salvo altri
- foglio 145 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 49, intestato a , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 185, 184, 128, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, intestato a , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 186, 185, 23, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 286,32 Euro, intestato a , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq,



rendita 441,83 Euro, intestato a _____, derivante da denuncia di successione del 09/04/1990

Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri

- foglio 145 particella 128 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 73 mq, rendita 211,13 Euro, intestato a _____, derivante da denuncia di successione del 09/04/1990

Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
appartamento e depositi	464,00	x	100 %	=	464,00
Totale:	464,00				464,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 464,00 x 500,00 = **232.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 232.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 232.000,00**

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 ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili similari, 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 commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: siti internet specializzati

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	464,00	0,00	232.000,00	232.000,00
				232.000,00 €	232.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 232.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 232.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 335/2015

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Area comune alle pertinenze di ingresso degli appartamenti e precisamente del foglio 145 particelle 183, 184, 186.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 198, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a _____, derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 particelle 183, 187, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.500,00
Data della valutazione:	01/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ (figlio della proprietaria) e famiglia in qualità di proprietario

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/04/2019 a firma di Corte d'Appello Lecce ai nn. 4923 di repertorio, trascritta il 30/04/2019 a Lecce ai nn. 32495/24684, a favore di Banca Popolare Pugliese, contro , derivante da estensione del pignoramento n. 4260 del 29/05/2015

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:

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/1990), registrato il 09/10/1990 a Lecce ai nn. 33542

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di autorizzazione da parte del GE, il CTU ha provveduto ad effettuare variazioni catastali. La particella 184 foglio 145 nasce dal frazionamento della particella 128.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN LECCE VIA RAMANNO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Area comune alle pertinenze di ingresso degli appartamenti e precisamente del foglio 145 particelle 183, 184, 186.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 198, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 particelle 183, 187, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.500,00**

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



poichè 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 ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili similari, 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 commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'agenzia del territorio, ed inoltre: siti internet specializzati

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	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
				2.500,00 €	2.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 335/2015

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A strada a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
 Si tratta di una particella ad uso strada locale. Questa è priva di valore commerciale e dovrà essere ceduta in favore del Comune di Lecce.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 44, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a , derivante da successione del 09/04/1990
 Coerenze: foglio 145 particelle 184, 188, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data della valutazione:	01/05/2019

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 16/10/2017 a Lecce ai nn. 32495/24684, a favore di Banca Popolare Pugliese, contro _____, derivante da estensione del pignoramento n. 4260 del 29/05/2015

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:**

_____ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/1990), registrato il 09/10/1990 a Lecce ai nn. 33542

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di autorizzazione da parte del GE, il CTU ha provveduto ad effettuare variazioni catastali. La particella 187 foglio 145 nasce dal frazionamento della particella 128.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN LECCE VIA RAMANNO

STRADA

DI CUI AL PUNTO A

strada a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Si tratta di una particella ad uso strada locale. Questa è priva di valore commerciale e dovrà essere ceduta in favore del Comune di Lecce.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 44, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a , derivante da successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 particelle 184, 188, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

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 ricerche 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 commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: siti internet specializzati

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	strada	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 335/2015

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Si tratta di terreno nel quale insistono due locali deposito per mezzi agricoli e bestiame.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 861, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a
Coerenze: foglio 145 particelle 187, 23, salvo altri

B capannone artigianale a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Si tratta di deposito per mezzi agricoli e bestiame in pessimo stato di conservazione. I tetti a falda sono pericolanti. E' censita in catasto come unità collabente.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 188 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe unità collabente, superficie 0, intestato a

C capannone artigianale a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Si tratta di un locale deposito per mezzi agricoli costruito senza titolo edilizio. Tale locale non è sanabile.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 188 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, intestato a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data della valutazione:	01/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (figlio della proprietaria)
e



famiglia in qualità di proprietario

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/09/2017 a firma di Corte d'Appello Lecce ai nn. 4923 di repertorio, trascritta il 16/10/2017 a Lecce ai nn. 32495/24684, a favore di Banca Popolare Pugliese, contro , derivante da estensione del pignoramento n. 4260 del 29/05/2015

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:

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/1990), registrato il 09/10/1990 a Lecce ai nn. 33542

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di autorizzazione da parte del GE, il CTU ha provveduto ad effettuare variazioni catastali. La particella 188 foglio 145 nasce dal frazionamento della particella 128.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente un locale deposito della superficie di 136 mq costruito senza titolo edilizio. (normativa di riferimento: DPR 380/01)
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



terreno agricolo a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Si tratta di terreno nel quale insistono due locali deposito per mezzi agricoli e bestiame.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 861, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a
Coerenze: foglio 145 particelle 187, 23, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.000,00**

BENI IN LECCE VIA RAMANNO
CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone artigianale a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Si tratta di deposito per mezzi agricoli e bestiame in pessimo stato di conservazione. I tetti a falda sono pericolanti. E' censita in catasto come unità collabente.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 188 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe unità collabente, superficie 0, intestato a

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN LECCE VIA RAMANNO
CAPANNONE ARTIGIANALE



DI CUI AL PUNTO C

capannone artigianale a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Si tratta di un locale deposito per mezzi agricoli costruito senza titolo edilizio. Tale locale non è sanabile.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 188 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, intestato a

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

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 ricerche 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 commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: siti internet specializzati

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	terreno agricolo	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
B	capannone artigianale	0,00	0,00	0,00	0,00
C	capannone artigianale	0,00	0,00	0,00	0,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

data 01/05/2019

il tecnico incaricato
Arch. MASSIMO RATTA

