

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN CESARIO DI LECCE Via Liguria 6, della superficie commerciale di **112,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di San Cesario di Lecce (Le), in via Liguria n° 6, posto in posizione semicentrale rispetto al centro urbano e parte di un fabbricato di maggior consistenza con destinazione residenziale, il tutto con accesso diretto dalla pubblica via a mezzo di un vano scala comune. L'appartamento si sviluppa al primo piano ed è composto da un ingresso disimpegno, un ampio soggiorno, un wc, un ripostiglio, una cucina e due camere da letto, oltre ad ulteriore vano posto in posizione retrostante al fabbricato e ricavato dalla chiusura dell'originario balcone; al piano terra si trova un ulteriore vano deposito di pertinenza esclusiva. Nel momento del sopralluogo l'unità immobiliare era in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; si segnalano alcune zone ammalorate con lesioni relativamente ad una porzione di solaio in corrispondenza di una camera da letto, probabilmente a causa di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal lastrico solare. L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato realizzato dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Lecce e successivamente è stato oggetto della Concessione Edilizia N. 2991 rilasciata il 22/03/1995 per la sanatoria relativa ad alcune opere abusive realizzate. Rispetto all'ultimo progetto approvato sono state rilevate alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni nonché una lieve e differente consistenza superficiale planimetrica. Tali difformità possono essere regolarizzate con un titolo edilizio in sanatoria a firma di un tecnico abilitato. L'abitazione sviluppa una superficie coperta lorda al primo piano di circa mq. 110,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 90,00 oltre al deposito al piano terra con una superficie coperta lorda di circa 4,50 metri quadrati. Altezza interna utile netta rilevata pari a 3,00 metri al primo piano e di 3,20 metri al piano terra. Confina con il vano scala comune. L'appartamento è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 551 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 357,90 Euro, indirizzo catastale: via liguria n° 6, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/03/2017 Pratica n. LE0067914 in atti dal 09/03/2017 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 33088.1/2017)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

112,25 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.474,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.200,00
Data di conclusione della relazione:	24/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riportano le informazioni desunte dalla relazione notarile del 2/4/2025 a firma del Notaio *** DATO OSCURATO *** depositata in atti alla quale si rinvia, declinando sin d'ora ogni responsabilità sulla correttezza dei dati ivi contenuti.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria n. 4091 del 11/05/2007 favore: *** DATO OSCURATO *** sede Roma cf *** DATO OSCURATO *** (elezione di domicilio: V.le Tupini,180 Roma) contro: *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il 1 *** DATO OSCURATO *** per € *** DATO OSCURATO *** di cui *** DATO OSCURATO *** durata anni 30 derivante da mutuo fondiario *** DATO OSCURATO *** in Gallipoli del *** DATO OSCURATO *** .

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

Pignoramento immobiliare n.9302 del 31/03/2025 favore: *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** cf *** DATO OSCURATO *** contro: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** Pubblico ufficiale: UNEP c/o Corte d'Appello di Lecce del 17/02/2025 rep.630.

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:	€. 186,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 507,65
Ulteriori avvertenze:	
Informazioni fornite dall'Amministratore aggiornate al 15/9/2025.	
Non ci sono tabelle millesimali.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riportano le informazioni desunte dalla relazione notarile del 2/4/2025 a firma del Notaio *** DATO OSCURATO *** depositata in atti alla quale si rinvia, declinando sin d'ora ogni responsabilità sulla correttezza dei dati ivi contenuti.

Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. *** DATO OSCURATO *** in Gallipoli del *** DATO OSCURATO *** , trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce, il *** DATO OSCURATO *** di formalità; favore: *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà e *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, contro: *** DATO OSCURATO ***

-Atto per causa di morte denuncia di Successione Ufficio del Registro di Lecce del *** DATO OSCURATO *** trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce, il *** DATO OSCURATO *** di formalità; favore: *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 4/18 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 4/18 di piena proprietà e *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 4/18 di piena proprietà, contro: *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** e deceduta il *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 12/18 di piena proprietà.

-Atto per causa di morte denuncia di Successione Ufficio del Registro di Lecce del *** DATO OSCURATO *** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce, i *** DATO OSCURATO *** ; favore: *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 4/18 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 4/18 di piena proprietà. *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 4/18 di piena proprietà e *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/6, contro: *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** e deceduto *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà

Originariamente di proprietà dei Sig.ri: *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà e *** DATO OSCURATO *** nata *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà per essere ad essi pervenuti in virtù di Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto *** DATO OSCURATO *** , trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce, il *** DATO OSCURATO *** .

Non si rilevano trascritte accettazioni di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti



dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal consulente in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal consulente che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del consulente. Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo". Si è provveduto ad un rilievo metrico di massima, utile al solo fine della valutazione, non essendo stata rilevata l'esatta volumetria esistente del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbe differire nello stato di fatto in cui si trova l'immobile. Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria relativa ad alcune opere abusive realizzate presso una civile abitazione, presentata il 04/05/1993 con il n. 3776 di protocollo, rilasciata il 22/03/1995 con il n. 2991/3776 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera Delibera del Commissario ad Acta n. 5/19, l'immobile ricade in zona CU 1 - Contesto Urbano Consolidato Compatto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale planimetria catastale non rappresenta lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Si dovrà pertanto depositare una nuova planimetria a mezzo di una pratica catastale di tipo Doc.Fa a firma di un tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale a firma di un tecnico abilitato, compreso di oneri (importo stimato forfettario)



omnia): €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo, rispetto all'ultimo progetto approvato, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni nonché una lieve differente consistenza superficiale planimetrica. Tali difformità possono essere sanate con un titolo edilizio in sanatoria a firma di un tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Titolo edilizio in sanatoria a firma di un tecnico abilitato compreso di spese vive ,oneri, sanzioni (ecc importo stimato forfettario OMNIA): €.2.200,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN CESARIO DI LECCE VIA LIGURIA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN CESARIO DI LECCE Via Liguria 6, della superficie commerciale di **112,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di San Cesario di Lecce (Le), in via Liguria n° 6, posto in posizione semicentrale rispetto al centro urbano e parte di un fabbricato di maggior consistenza con destinazione residenziale, il tutto con accesso diretto dalla pubblica via a mezzo di un vano scala comune. L'appartamento si sviluppa al primo piano ed è composto da un ingresso disimpegno, un ampio soggiorno, un wc, un ripostiglio, una cucina e due camere da letto, oltre ad ulteriore vano posto in posizione retrostante al fabbricato e ricavato dalla chiusura dell'originario balcone; al piano terra si trova un ulteriore vano deposito di pertinenza esclusiva. Nel momento del sopralluogo l'unità immobiliare era in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; si segnalano alcune zone ammalorate con lesioni relativamente ad una porzione di solaio in corrispondenza di una camera da letto, probabilmente a causa di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal lastrico solare. L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato realizzato dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Lecce e successivamente è stato oggetto della Concessione Edilizia N. 2991 rilasciata il 22/03/1995 per la sanatoria relativa ad alcune opere abusive realizzate. Rispetto all'ultimo progetto approvato sono state rilevate alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni nonché una lieve e differente consistenza superficiale planimetrica. Tali difformità possono essere regolarizzate con un titolo edilizio in sanatoria a firma di un tecnico abilitato. L'abitazione sviluppa una superficie coperta lorda al primo piano di circa mq. 110,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 90,00 oltre al deposito al piano terra con una superficie coperta lorda di circa 4,50 metri quadrati. Altezza interna utile netta rilevata pari a 3,00 metri al primo piano e di 3,20 metri al piano terra. Confina con il vano scala comune. L'appartamento è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 551 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani,



rendita 357,90 Euro, indirizzo catastale: via liguria n° 6, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/03/2017 Pratica n. LE0067914 in atti dal 09/03/2017 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 33088.1/2017)



parti di solaio ammalorate camera da letto



parti di solaio ammalorate camera da letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di San Cesario di Lecce (Le), in via Liguria n° 6, posto in posizione semicentrale rispetto al centro urbano e parte di un fabbricato di maggior consistenza con destinazione residenziale, il tutto con accesso diretto dalla pubblica via a mezzo di un vano scala comune. L'appartamento si sviluppa al primo piano ed è composto da un ingresso disimpegno, un ampio soggiorno, un wc, un ripostiglio, una cucina e due camere da letto, oltre ad ulteriore vano posto in posizione retrostante al fabbricato e ricavato dalla chiusura dell'originario balcone; al piano terra si trova un ulteriore vano deposito di pertinenza esclusiva. Nel momento del



sopralluogo l'unità immobiliare era in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; si segnalano alcune zone ammalorate con lesioni relativamente ad una porzione di solaio in corrispondenza di una camera da letto, probabilmente a causa di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal lastrico solare. L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato realizzato dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Lecce e successivamente è stato oggetto della Concessione Edilizia N. 2991 rilasciata il 22/03/1995 per la sanatoria relativa ad alcune opere abusive realizzate. Rispetto all'ultimo progetto approvato sono state rilevate alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni nonché una lieve e differente consistenza superficiale planimetrica. Tali difformità possono essere regolarizzate con un titolo edilizio in sanatoria a firma di un tecnico abilitato. L'abitazione sviluppa una superficie coperta lorda al primo piano di circa mq. 110,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 90,00 oltre al deposito al piano terra con una superficie coperta lorda di circa 4,50 metri quadrati. Altezza interna utile netta rilevata pari a 3,00 metri al primo piano e di 3,20 metri al piano terra. Confina con il vano scala comune. L'appartamento è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

scaie: esterno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile. Allaccio condominiale

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: piani

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆



prospetto su via liguria



Interni





Interni



Deposito al piano terra



Interni

CONSISTENZA:

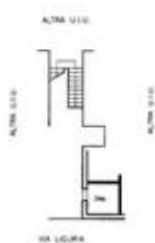
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Appartamento	110,00	x	100 %	=	110,00
Deposito	4,50	x	50 %	=	2,25
Totale:	114,50				112,25



stralcio planimetria catastale attuale



stato dei luoghi attuale



stralcio su gmaps

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 20/01/2025
Descrizione: casa di civile abitazione
Indirizzo: via Michele Saponaro
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 571,43 Euro/mq
Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 29/04/2025

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione al piano primo

Indirizzo: Via Giuseppe Verdi n. 95

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 675,68 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/06/2024

Descrizione: appartamento ad uso abitazione

Indirizzo: via Liguria numero 10

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.407,94 pari a 689,32 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (20/10/2025)

Valore minimo: 560,00

Valore massimo: 770,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha adottato il Market Comparison Approach quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento, definiti dall'International Valuation Standard Council. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere determinato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica j-esima partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	80.000,00	75.000,00	83.407,94
Consistenza	112,25	140,00	111,00	121,00
Data [mesi]	0	9,00	6,00	17,00
Prezzo unitario	-	571,43	675,68	689,32

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	66,67	62,50	69,51



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	571,43	571,43	571,43
-----------------	---------------------	--------	--------	--------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		80.000,00	75.000,00	83.407,94
Data [mesi]		600,00	375,00	1.181,61
Prezzo unitario		-15.857,14	714,29	-5.000,00
Prezzo corretto		64.742,86	76.089,29	79.589,55

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **73.473,90**

Divergenza: 18,65% < **20%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,25 x 654,56 = **73.474,36**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ripristino porzioni solaio ammalorate	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.474,36**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.474,36**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,25	0,00	71.474,36	71.474,36
				71.474,36 €	71.474,36 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.474,36**

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:	€. 10.271,15
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 3,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.200,00

data 24/10/2025

il tecnico incaricato
ING. FRANCESCO CARMINE PALUMBO

