



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

207/2023

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Francesco Ottaviano

CUSTODE:

avv. Gabriele Toma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Donato Fari'

CF:FRADNT60E10I780D

con studio in SOGLIANO CAVOUR (LE) VIA CAIROLI, 31

telefono: 0836543490

email: dftingegneria@gmail.com

PEC: donato.fari@ingpec.eu

tecnico incaricato: Donato Fari'

Pagina 1 di 10

Firmato Da: FARI DONATO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7ab2093e662906a3



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 207/2023

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

A civile abitazione a SANNICOLA via Cavour s.n.c., della superficie commerciale di **55,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il cespite in perizia si compone di un ingresso-soggiorno con accesso a un disimpegno comune da cui si può raggiungere la camera da letto, il bagno, il ripostiglio e la cucina, quest'ultima con affaccio allo scoperto retrostante di pertinenza in cui è ubicata la scala che porta al piano solare. La struttura portante dell'immobile è in muratura in conci di tufo e/o pietra leccese con un nucleo originario, databile fine anni trenta del secolo scorso, con copertura a "volta leccese" e una parte in ampliamento con copertura piana in latero-cemento di cui non è stato possibile rinvenire pratiche edilizie che ne attestino la sua regolarità urbanistico-edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml 4,10-2,45-3,70 .Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 914-915 (catasto fabbricati), partita 227, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: via Cavour, 22, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30.03.2004 - UR Sede Gallipoli (Le) - Registrazione Volume 2005 n. 115 in data 30.03.2005 - Successione di [REDACTED] [REDACTED] voltura n. 8007.1/2005 - Pratica n.LE0090351 in atti dal 28.04.2005
Coerenze: a nord: via Cavour a est: mappale 912 a ovest: mappale 916 a sud: mappale 935
La particella 915 risulta graffata alla particella 914.

L'intero edificio sviluppa n° 1 piani, n° 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.

A1 terreno residenziale. Trattasi dell'estensione dello scoperto di pertinenza ottenuto dopo la fase di demolizione della porzione di immobile in ampliamento non regolare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	26,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.373,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.867,00
Data della valutazione:	03/11/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile staggiato non costituisce l'abitazione principale della debitrice e non è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 31/03/2010 a Lecce ai nn. 11934 Reg. Gen. e 2197 Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca nonché contro [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione agaranzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 28/06/2023 a Lecce ai nn. 24488 di REg. Gen. e 19892 di Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da atto giudiziario per UNEP - Corte di Appello di Lecce del 09.06.2023, numero di repertorio 2615

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:

[REDAZIONE] per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 31/10/2005), trascritto il 31/10/2005 a Gallipoli (Le) ai nn. 42369/29457.

[REDAZIONE] e [REDAZIONE] L'immobile staggito pervenne alla debitrice eseguita in virtù di testamento per notaio E. Ferrara, pubblicato il 24.01.2003, su volontà del [REDAZIONE] e a seguito di accettazione tacita di eredità trascritta ai nn. 11933/8038 in data 31.03.2010, atto notarile pubblico per notaio Roberto Vinci da Parabita (Le).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto concerne il paragrafo "elenco pratiche edilizie" si precisa che da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sannicola (Le) non è stata reperita alcuna documentazione tecnica riconducibile al fabbricato staggito. Pertanto, con riferimento all'anno 1939, epoca in cui è stata redatta la planimetria catastale, l'immobile in essa rappresentato è da ritenersi regolare.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Generale Comunale vigente, in forza di delibera C.C. n° 6 del 30.01.2007, l'immobile ricade in zona "Edilizia di Tipo 2". Norme tecniche di attuazione ed indici: indice fabbricabilità fondiaria massimo mc/mq 5,00; distanza delle costruzioni dai confini dei lotti è quella indicata nelle allegate planimetrie. In caso di distacco dal confine del lotto, tale distacco dovrà rispettare le norme del Codice Civile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la parte in ampliamento rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (anno 1939) e distante dal confine circa m 1,16, in contrasto con le prescrizioni sulle distanze tra i fabbricati previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.C. in vigore che rimanda nel merito alle previsioni del codice civile, e diversa distribuzione interna per i vani regolari. (normativa di riferimento: d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.; Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.C. e Regolamento Edilizio Comunale)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese per redazione di S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire per il ripristino dello stato



dei luoghi conforme alla planimetria catastale, direzione lavori, sicurezza e oblazione (art. 36 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.): € 1.250,00

- spese tecniche per redazione S.C.I.A. di regolarizzazione diversa distribuzione interna, direzione lavori e oblazione (art. 36 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.): € 1.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno.

Necessità di ripristino dello stato dei luoghi conformi a quanto rappresentato nella planimetria catastale (anno 1939) e regolarizzazione della diversa distribuzione interna degli ambienti per la parte regolare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti interni
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione nuova pratica catastale comprendente la presentazione di nuovo tipo mappale e DOCEFA: € 1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi.

Si segnala uno scostamento in diminuzione tra la superficie reale (circa mq 127,00), intesa quale somma delle superfici delle due particelle 914 e 915, e quella catastale (mq 155,00).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANNICOLA VIA CAVOUR S.N.C.

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

civile abitazione a SANNICOLA via Cavour s.n.c., della superficie commerciale di **55,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDAZIONE]

Il cespite in perizia si compone di un ingresso-soggiorno con accesso a un disimpegno comune da cui si può raggiungere la camera da letto, il bagno, il ripostiglio e la cucina, quest'ultima con affaccio allo scoperto retrostante di pertinenza in cui è ubicata la scala che porta al piano solare. La struttura portante dell'immobile è in muratura in conci di tufo e/o pietra leccese con un nucleo originario, databile fine anni trenta del secolo scorso, con copertura a "volta leccese" e una parte in ampliamento con copertura piana in latero-cemento di cui non è stato possibile rinvenire pratiche edilizie che ne attestino la sua regolarità urbanistico-edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml 4,10-2,45-3,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 914-915 (catasto fabbricati), partita 227, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: via Cavour, 22, piano: terra, intestato a [REDAZIONE]



derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30.03.2004 - UR Sede Gallipoli
 (Le) - Registrazione Volume 2005 n. 115 in data 30.03.2005 - [REDACTED]
 [REDACTED] voltura n. 8007.1/2005 - Pratica n.LE0090351 in atti dal 28.04.2005
 Coerenze: a nord: via Cavour a est: mappale 912 a ovest: mappale 916 a sud: mappale 935
 La particella 915 risulta graffiata alla particella 914.

L'intero edificio sviluppa n° 1 piani, n° 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallipoli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa San Mauro - Chiesa San Salvatore - La Madonna delle Grazie .

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante SS 101 Lecce - Gallipoli	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante stazione a servizio delle Ferrovie Sud-Est	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite in perizia si compone di un ingresso-soggiorno con accesso a un disimpegno comune da cui si può raggiungere la camera da letto, il bagno, il ripostiglio e la cucina, quest'ultima con affaccio allo scoperto retrostante di pertinenza in cui è ubicata la scala che porta al piano solare. La struttura portante dell'immobile è in muratura in conci di tufo e/o pietra leccese con un nucleo originario, databile fine anni trenta del secolo scorso, con copertura a "volta leccese" e una parte in ampliamento con copertura piana in latero-cemento di cui non è stato possibile rinvenire pratiche edilizie che ne attestino la sua regolarità urbanistico-edilizia. Le opere di finitura presenti, in stato di manutenzione definibile "molto scarso", sono generalmente riconducibili agli sessanta. La parte impiantistica esistente (fognatura, acquedotto, riscaldamento) necessita di completa sostituzione così come



l'impianto elettrico il quale risulta disconnesso dalla rete pubblica. Per quanto concerne le condizioni statiche dell'immobile esse necessitano di interventi di manutenzione straordinaria in quanto le coperture, specialmente quelle piane, sono interessate da un quadro fessurativo in evoluzione che potrebbe nel tempo indurre problemi di sicurezza strutturale. Una forte presenza di umidità ascendente dal sottosuolo ha compromesso alcuni tratti dei muri interni. Attualmente il cespite in perizia è utilizzato come deposito. Nei muri di confine che delimitano lo scoperto retrostante sono presenti delle aperture, probabilmente irregolari, precisamente: finestra nel muro di confine particella 912 e porta e finestra nel muro di confine particella 917. Si segnala, altresì, l'affaccio, sullo scoperto in oggetto, dal terrazzo dell'immobile posto sulla particella 935.

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

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a due ante realizzato in alluminio e vetro, gli accessori presenti sono: nessuno

scarso 

infissi esterni: a due ante realizzati in legno e vetro

scarso 

infissi interni: a un'anta realizzati in legno

molto scarso 

pavimentazione interna: realizzata in mattoni in graniglia di marmo

scarso 

pavimentazione interna: realizzata in ceramica. bagno

scarso 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica. bagno

scarso 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
parte residenziale dopo fase di demolizioni	55,22	x	100 %	=	55,22
Totale:	55,22				55,22

ACCESSORI:

terreno residenziale. Trattasi dell'estensione dello scoperto di pertinenza ottenuto dopo la fase di demolizione della porzione di immobile in ampliamento non regolare.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
scoperto di pertinenza	67,00	x	40 %	=	26,80
Totale:	67,00				26,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il "piu attendibile valore di mercato". Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi piu importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poichè le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Per tutto questo sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Si precisa, pertanto, che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Per il calcolo della superficie commerciale sono state assunte le seguenti ipotesi:

la superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;

i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;

il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato OMI: in altri contesti è accettabile che la superficie venga arrotondata alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);

laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;

le pertinenze quali cantine o soffitte sono raggugliate al 50% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti. Nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;

i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;

le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati;

per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati:

in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va raggugliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere raggugliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare);

in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va raggugliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente;

in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

Il bene in esame è accatatastato come un A/4 - Abitazione di tipo popolare - e pertanto, secondo l'Agenzia del Territorio la categoria in esame ricomprende "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello". I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Sannicola (Le),



fascia/zona: Centrale/Centro, Città consolidata, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, destinazione: residenziale, valori relativi al secondo semestre anno 2022, variano in un range pari a €/mq 335,00 a 495,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche dell'immobile de quo, rilevate nel corso delle operazioni peritali (necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria-grado di manutenzione molto scarso), si è ritenuto opportuno applicare una riduzione **del 20% sul valore unitario O.M.I.** In definitiva il **valore unitario assunto nei calcoli estimativi è pari a €/mq 495,00 * 0,80 = €/mq 396,00**. Per quanto concerne lo scoperto retrostante di pertinenza, poiché successivamente alla fase di demolizione dell'ampliamento non regolare esprimerebbe una volumetria che potrebbe essere utilizzata ai fini urbanistici per ampliare l'immobile in orizzontale ovvero in verticale, il suo valore è stato assimilato a quello dei lotti edificatori in zona centrale nel territorio del comune di Sannicola (Le). Pertanto, con l'applicazione di opportuni coefficienti di raccordo e ragguaglio sul valore unitario assunto nei calcoli estimativi, è stato possibile stimare il suo "più probabile valore di mercato" (vedasi paragrafo "valori degli accessori").

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	55,22	x	396,00	=	21.867,12
Valore superficie accessori:	26,80	x	396,00	=	10.612,80
					32.479,92

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale (anno 1939)	-5.006,84

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 27.473,08
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 27.473,08

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Sannicola, agenzie: Sannicola, osservatori del mercato immobiliare Sannicola, ed inoltre: liberi professionisti operanti nel mercato delle costruzioni-

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	civile abitazione	55,22	26,80	27.473,08	27.473,08
				27.473,08 €	27.473,08 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.373,08**

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: **€. 3.505,96**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,12**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.867,00**

data 03/11/2023

il tecnico incaricato
Donato Fari'

