



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
REGISTRO GENERALE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R.G.E.I. 20/2026

Giudice : Dott.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE

Tecnico incaricato: arch. Gianluca Vella
C.F. VLLGLC69M10E815O
Maglie (LE) via Brenta n. 5
cell. 339 4009020
gianluca.vella@pec.it

1. PREMESSA.

Il sottoscritto arch. Gianluca Vella, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lecce al n. 1517, con studio professionale in Maglie (LE) in via Brenta n. 5 in qualità di perito estimatore, nominato dal Tribunale di Lecce – Sez. Commerciale, nella persona della Ill.ma Giudice dott.ssa Annafrancesca Capone, redige il seguente elaborato peritale relativo alla E.I. n. 20/2026 promossa da [REDACTED] in danno di [REDACTED]

Avendo concordato, previa comunicazione al debitore l'accesso al compendio pignorato nella data del 21.04.2026, mi recavo sui luoghi unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Antonio Cerfeda, e qui effettuavo i necessari rilievi metrici e fotografici.

Nei giorni successivi, in ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente effettuava le opportune indagini di natura tecnica-amministrativa ed economica per addivenire ad un quadro informativo più esaustivo possibile per fornire all'Autorità Giudiziaria tutte le informazioni necessarie.

2. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

L'immobile oggetto dell'esecuzione è un'abitazione monofamiliare, in piena proprietà per la quota di 1000/1000, sita in Veglie (LE) in via Machiavelli n. 5, appartenente [REDACTED]. Si compone di un ingresso al piano terreno prospiciente via Machiavelli, che attraverso una scala consente di guadagnare il piano superiore. Qui un corridoio di distribuzione porta ad un ampio soggiorno, una cucina, con annesso piccolo vano adibito a zona cottura, un bagno, due camere da letto ed una lavanderia. Gli spazi di pertinenza dell'abitazione comprendono inoltre un balcone, prospiciente via N. Machiavelli ed una terrazza in parte coperta che si affaccia su via del Convento.

L'unità immobiliare è distinta nel catasto fabbricati al Foglio 23 particella 453 sub. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: via Machiavelli, 5, piano: terra e primo, intestato a [REDACTED] derivante da variazione toponomastica del 20.11.2023 – Pratica n. LE0183962, in atti dal 20.11.2023. Variazione di toponomastica (n.183962.1/2023).

3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.540,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.015,00
Data della valutazione:	16/07/2026

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

5.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data [REDACTED] al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], per capitale di € 94.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 188.000,00, durata 25 anni, a carico [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 23 Particella 453 Subalterno 5 immobile sito nel comune di Veglie (LE).

- Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

5.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] a carico di [REDACTED] pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 23 Particella 453 Subalterno 5 immobile sito nel comune di Veglie (LE).

5.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 23 Particella 453 Subalterno 1, NCEU Foglio 23 Particella 453 Subalterno 2, immobili soppressi ed uniti che hanno generato l'immobile oggetto di relazione, Foglio 23 Particella 453 Subalterno 5, sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del G.g. presso Il Tribunale di Lecce del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 23 Particella 453 Subalterno 1, NCEU Foglio 23 Particella 453 Subalterno 2, immobili soppressi ed uniti che hanno generato l'immobile oggetto di relazione, Foglio 23 Particella 453 Subalterno 5, sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del G.g. presso Il Tribunale di Lecce del [redacted] repertorio [redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce [redacted] al numero di registro generale [redacted] 4 e numero di registro particolare [redacted] 3 da [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Veglie (LE).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Unico titolo edilizio presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie è la Pratica n. 25 prot.n. 1652 "Nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciato in data 09.04.1970, intestato a [redacted] "autorizzazione a costruire una civile abitazione a primo piano" L'immobile risulta privo di agibilità.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

All'interno del P.R.G. vigente, l'immobile ricade in Zona B1, Zona omogenea di completamento edilizio.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

- Interventi consentiti: sopraelevazioni, edilizia di sostituzione, nuove costruzioni.
- If = 5 mc/mq, Rc = 80% mq/mq della superficie coperta del piano terra, H max consentita = m 8,00, NP 2 fuori terra.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

(Normativa di riferimento: d. P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. - Norme tecniche di attuazione del P.R.G.)

L'immobile risulta **Non conforme**.

L'immobile staggito, rispetto al titolo rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie - Pratica n. 25 prot.n. 1652 "Nulla osta per esecuzione lavori edili" risulta difforme nei seguenti elementi:

- Altezza di interpiano;
- Volume realizzato;
- Superficie utile realizzata;
- articolazione spaziale interna;
- Rapporti aeroilluminanti.

L'immobile non conforme è regolarizzabile con sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001 ed attraverso opere di demolizione e nuova realizzazione.

Costi di regolarizzazione:

Il principio utilizzato nello stabilire i costi di regolarizzazione dell'immobile si fonda sul criterio di massima economicità che impone di ottenere il massimo risultato con il minimo uso di risorse.

Demolizione vano lavanderia (a corpo)	€ 1.000,00
Demolizione solaio per realizzazione lucernario camera da letto (a corpo)	€ 1.000,00

Opere di finitura (a corpo)	€ 600,00
trasporto macerie alla discarica (a corpo)	€ 450,00
F.P.O. infisso per lucernario mq 2,90	€ 1.980,00
Adeguamento impianti (a corpo)	€ 300,00
spese tecniche comprensive di accatastamento ed agibilità :	€ 3.500,00
Somma da versare per regolarizzazione comprensiva di sanzione ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001	€ 1.345,58
TOTALE	€ 10.175,58

Tempi necessari per la regolarizzazione: **circa tre mesi**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta catastalmente conforme allo stato dei luoghi **rilevato ma non conforme al titolo rilasciato**.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile non conforme è regolarizzabile con sanatoria e attraverso opere di demolizione e realizzazione di nuove opere.

8.4 CONFORMITÀ DATI CATASTALI - ATTO:

Nessuna difformità.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è un' abitazione monofamiliare, in piena proprietà per la quota di 1000/1000, sita in Veglie (LE) in via Machiavelli n. 5, appartenente a [REDACTED]. Si compone di un ingresso al piano terreno, prospiciente via Machiavelli, che attraverso una scala consente di guadagnare il piano superiore. Qui un corridoio di distribuzione porta ad un ampio soggiorno, una cucina, con annesso piccolo vano adibito a zona cottura, un bagno, due camere da letto ed una lavanderia. Gli spazi di pertinenza dell'abitazione comprendono inoltre un balcone, prospiciente via N. Machiavelli ed una terrazza in parte coperta che si affaccia su via del Convento. L'altezza dei vani è pari a m 3,25.

L'unità immobiliare è distinta nel catasto fabbricati al Foglio 23 particella 453 sub. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: via Machiavelli, 5, piano: terra e primo, intestato a [REDACTED] derivante da variazione toponomastica del 20.11.2023 -- Pratica n. LE0183962, in atti dal 20.11.2023 Variazione di toponomastica (n.183962.1/2023).

L'intero edificio si sviluppa 2 piani fuori terra ed è stato costruito nei primi anni '70.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale a carattere residenziale. Il traffico nella zona è prettamente locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

<i>esposizione:</i>	<i>sopra la media</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<i>panoramicità:</i>	<i>sopra la media</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<i>stato manutenzione:</i>	<i>scarso</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<i>luminosità:</i>	<i>sopra la media</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<i>qualità impianti:</i>	<i>scarso</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<i>qualità servizi:</i>	<i>nella media</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione monofamiliare articolata su due livelli. Si compone di un ingresso al piano terreno, prospiciente via Machiavelli, dal quale attraverso una scala si raggiunge il piano superiore dove è situato l'appartamento. Qui un corridoio di distribuzione porta ad un ampio soggiorno, una cucina, con annesso un piccolo vano adibito a zona cottura, un bagno, due camere da letto ed una lavanderia. L'appartamento dispone inoltre di spazi di pertinenza scoperti: un balcone, prospiciente via N. Machiavelli ed una terrazza in parte coperta che si affaccia su via del Convento. L'altezza dei vani è pari a m 3,25. Sebbene l'immobile sia stato realizzato nei primi anni '70, nel tempo ha subito interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non segnalati presso l'Ufficio Tecnico Comunale: sostituzione di infissi, rifacimento di finiture interne ed esterne, rifacimento rivestimenti ceramici, ammodernamento impianti.

DELLE COMPONENTI EDILIZIE

<i>infissi esterni:</i> apertura ad ante realizzati in legno e vetro	<i>scarso</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<i>portone di ingresso:</i> apertura ad ante realizzato in legno, gli accessori presenti sono: nessuno	<i>al di sotto della media</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle in pvc	<i>nella media</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<i>infissi interni:</i> apertura ad ante realizzati in legno tamburato	<i>nella media</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<i>infissi esterni:</i> apertura a vasistas realizzati in alluminio e vetro	<i>nella media</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica	<i>scarso</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e angolo cottura realizzato in ceramica	<i>nella media</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica. balcone e terrazza	<i>nella media</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in marmo. scala di accesso al piano primo	<i>nella media</i>	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

pavimentazione interna: realizzata in ceramica. bagno	nella media ○ ○ ○ ○ 
scaie: interna con rivestimento in marmo. con ringhiera di protezione laterale in alluminio	nella media ○ ○ ○ ○ 

DEGLI IMPIANTI

Fognatura: la rete di smaltimento è realizzata in pvc con recapito in rete fognaria	nella media ○ ○ ○ ○ 
termico: conformità: non conforme. non funzionante	scarso ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ 
elettrico: sotto traccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media ○ ○ ○ ○ 
idrico: con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme	nella media ○ ○ ○ ○ 
gas: autonomo con alimentazione a bombola gpl conformità: da verificare	nella media ○ ○ ○ ○ 
citofonico: audio conformità: conforme	nella media ○ ○ ○ ○ 
antenna: conformità: conforme	nella media ○ ○ ○ ○ 

DELLE STRUTTURE

solai: piani in latero-cemento	nella media ○ ○ ○ ○ 
travi: costruite in cemento armato	nella media ○ ○ ○ ○ 

CONSISTENZA

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
appartamento	153,46	x 100%	153,46
terrazza	25,00	x 30%	7,50
	48,81	x 10%	4,88
balcone	9,35	x 30%	2,80
arrotondamento	0,36	x 100%	0,36
TOTALE	236,98		169,00

VALUTAZIONE :

DEFINIZIONI

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

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 ragguaglio, 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"**, redatto in coerenza con il d.P.R. 23.03.1998, n° 138. Pertanto, per il calcolo della superficie commerciale, si assumono 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 ragguagliate 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 ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare);
 - in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va ragguagliata 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 accatastato come un A/3 - Abitazione di tipo economico - e pertanto, secondo l'Agenzia del Territorio la categoria in esame ricomprende **"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la finitura con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili"**. I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Veglie (Le); fascia/zona: Centrale; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; valori relativi al primo semestre anno 2026, variano in un range pari a €/mq 600,00 a 670,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori O.M.I. tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Il loro impiego nei calcoli estimativi consentono al perito di perfezionare la sua valutazione e di tenere in debito conto anche della presenza di asset urbanistici di rilievo. La tabella che riporta i coefficienti di merito maggiormente impiegati nell'estimo è rintracciabile consultando il sito web all'indirizzo: <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>. Tali coefficienti riguardano lo stato locativo, il piano di ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e vista; l'età dell'edificio, e infine il tipo di riscaldamento. Ponderando per il caso de quo ciascuno di questi elementi e attribuendo a ognuno la percentuale di incidenza avremo, rispettivamente: 100%, -10%, 0%, 0%, +5%, +5% e 0%. La loro somma algebrica determina una percentuale di riduzione dello 0%, da applicarsi al valore O.M.I. scelto pari a €/mq 660,00. In definitiva, il valore assunto nei calcoli estimativi che seguono è stabilito in €/mq 660,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $169,00 \times 660,00 = 111.540,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	111.540,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	111.540,00

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 similari 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 Veglie (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 di manutenzione 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 Veglie agenzie: Lecce, osservatori del mercato immobiliare Lecce, ed inoltre: liberi professionisti operanti sul territorio di Veglie.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARDS 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):

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	CONS: ACCESSORI	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
Immobile	Mq 169	0,00	€ 111.540,00	€ 111.540,00

SPESA DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ (VEDI § 8)	€ 10.175,58
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA	€ 101.364,42

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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	€ 9.348,81
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	€ 0,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 92.015,00

Lecce li, 16.07.2026

Esperto Stimatore

80062 Gianluca Vella
n. 4517
GIANLUCA VELLA
Architetto
AGENTE BONIFIDARIO