



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

150/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXX

DEBITORE:

XXXXX

GIUDICE:

Dott. Giancarlo Maggiore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Luca Pasquino

CF:PSQLCU68A01E506P

con studio in LECCE (LE) VIA PREMUDA 18

telefono: 348113396

email: arch.pasquinoluca@libero.it

PEC: luca.pasquino@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MIGGIANO via Santa Barbara angolo via Camillo Benso Conte di Cavour/ 38, della superficie commerciale di **133,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXXX)

La civile abitazione oggetto di stima a destinazione residenziale, ed è ubicata nel comune di Miggiano alla via Santa Barbara angolo via Cavour, in una zona residenziale. L'accesso all'abitazione avviene sia dalla via Santa Barbara che dalla Via C.B. conte di Cavour.

E' posta al piano terra e risulta avere la seguente consistenza:

Zona pranzo soggiorno, n. due camere da letto, studio, disimpegno di distribuzione e bagno. Annesso alla civile abitazione una area destinata a garage, oltre a uno scoperto pertinenziale dove è posizionata una scala (in adiacenza alla zona garage) che permette l'accesso al lastrico solare sovrastante. Nella zona garage si accede dalla via C. B. Conte di Cavour.

La civile abitazione sviluppa complessivamente una superficie coperta lorda di circa mq.120,00 oltre area destinata a garage e scoperto pertinenziale.

La struttura verticale dell'immobile è costituita da muratura e quella orizzontale da volte in pietra (locale studio e camera da letto) e solai latero-cementizi. La civile abitazione risulta ultimata nelle sue opere di finitura.

L'appartamento si trova in uno stato generale di manutenzione scarso compresi gli impianti tecnologici che necessitano di adeguati interventi di sostituzione e rinnovamento. La civile abitazione è priva di impianto di riscaldamento.

Si precisa che l'unità immobiliare staggita non è comodamente divisibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di var 3.10/3.35/4.50/4.85. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1065 sub. 1 e 3 graffato (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 41,06 Euro, indirizzo catastale: via Camillo Benso conte di Cavour, piano: terra, intestato a XXXXX XXXXX - XXXXX
Coerenze: particella 154
- foglio 6 particella 154 sub. 1 e 3 graffato (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 27,27 Euro (**ATTENZIONE: PER MERO ERRORE MATERIALE IL CTU HA INDICATO LA RENDITA ERRATA DI € 27,27 CHE INVECE DEVE CORRETTAMENTE INDICARSI IN € 123,17**), indirizzo catastale: via Santa Barbara , piano: terra, intestato a per 500/1000 a XXXXX XXXXX - XXXXX e per 500/1000 a XXXXX XXXXX
Coerenze: particella 1065

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,48 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:	€. 66.076,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.165,03
Data della valutazione:	08/04/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXX 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:

atto unilaterale d'obbligo edilizio nn. 43694/32136, stipulata il 13/10/2004 ai nn. di repertorio, trascritta il 08/11/2004 a XXXXX ai nn. 43694/32136, a favore di Comune di Miggiano, contro XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, derivante da scrittura privata autenticata nella firma da XXXXX in data 13/10/2004.

La formalità è riferita solamente a Atto unilaterale d'obbligo n.43694/32136 relativamente alle unità immobiliari in Miggiano fg.6 pc.1065 sub 1 e 3 ctg A/4, pc. 1065 sub 2 ctg c/6 (di proprietà XXXXX) e fg.6 pc 154 sub 1 e 3 ctg A/4 e pc. 154 sub 2 ctg C/2 (di proprietà XXXXX e XXXXX per 1/2 ciascuna) e fg. 6 pc 1065 sub 4. - cfr Certificato notarile (Rollo Gigino) del 3/9/2020.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/12/2004 , iscritta il 18/12/2004 a XXXXX ai nn. 49326/6907, a favore di XXXXX, contro XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, derivante da Ipoteca volontaria n.49326/6907.

Importo ipoteca: 49.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Miggiano fg.6 pc.1065 sub 1 e 3, p.t., ctg A/4 - fg 6 pc. 1065 sub 4, p.t., ctg C/3 - fg 6 pc 154 sub 1 e 3 ctg A/4 - fg 6 pc 154 sub 2 ctg C/2.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/11/2013 , iscritta il 25/11/2013 ai nn. 34931/3181, a favore di XXXXX, contro XXXXX XXXXX.

Importo ipoteca: 53.690,00.

Importo capitale: 26.845,00.



La formalità è riferita solamente a ipoteca n.34931/3181 grava su 1/2 unità immobiliari in Miggiano fg 6 pc. 154 sub 1 e 3 ctg A/4 e fg. 6 pc. 154 sub 2 ctg C/2

ipoteca , stipulata il 20/06/2017 , iscritta il 21/06/2017 ai nn. 19561/2383, a favore di XXXXX, contro XXXXX XXXXX.

Importo ipoteca: 73.166,28.

Importo capitale: 36.583,14.

La formalità è riferita solamente a ipoteca n.19561/2383 grava su 1/2 unità immobiliari in Miggiano fg 6 pc. 154 sub 1 e 3 ctg A/4 e fg. 6 pc. 154 sub 2 ctg C/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/08/2020 ai nn. 22525/17181, a favore di XXXXX, contro XXXXX XXXXX per l'intera proprietà (e già di piena proprietà della sig.ra XXXXX XXXXX), derivante da pignoramento in virtù di atto di precetto . su mutuo fondiario del 16/12/2004 rep.n. 6605 racc. 1516, rogato da XXXXX, munito di formula esecutiva del 28/12/2004 - notificato in data 27/01/2020 .

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Miggiano fg.6 pc.1065 sub 1 e 3, p.t., ctg A/4 - fg 6 pc. 1065 sub 4, p.t., ctg C/3 - fg 6 pc 154 sub 1 e 3 ctg A/4 - fg 6 pc 154 sub 2 ctg C/2..

Pignoramento immobiliare n. 22525/17181 del 07/08/2020 - Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce 08/06/2020 - in virtù di atto di precetto . su mutuo fondiario del 16/12/2004 rep.n. 6605 racc. 1516, rogato da XXXXX, munito di formula esecutiva del 28/12/2004 - notificato in data 27/01/2020 al sig. XXXXX (c.f. XXXXX) e alla sig.ra XXXXX in data 24/01/2020, in proprio, e in data 24/02/2020, quale erede della sig.ra XXXXX (c.f. GNNMLC34P52F109M) - con il quale veniva intimato ai debitori il pagamento a favore del XXXXX della somma di €. 16.208,38 oltre interessi di mora ai tassi convenzionali da calcolare dalle singole scadenze per le rate insolte, a far data dal 17/10/2013, sino al soddisfo sul capitale residuo del mutuo e comunque entro i limiti massimi di soglia previsti per effetto della Legge 1089/96, oltre ancora spese di notifica e successive occorrente. - cfr certificato notarile (Notaio G. rollo) del 03/09/2020.

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXX XXXXX per la quota di 500/1000, in forza di successione legittima (dal 27/10/1995), registrato il 15/10/1996 a Uff Reg Casarano ai nn. den 1 vol 421, trascritto il 06/11/1996 ai nn. 31677/26301.

Il titolo è riferito solamente a abitazione in Miggiano nel NCEU fg.6 pc. 154 sub 1 e 3 ctg A/4 - deposito nel NCEU fg 6 pc 154 sub 2 ctg C/2.

In virtù di successione legittima di XXXXX deceduto il 27/10/1995 l'intera pienaproprietà delle unità immobiliari in questione veniva devoluta al coniuge XXXXX XXXXX XXXXX e alla figlia XXXXX XXXXX per 1/2 ciascuna.



XXXXX XXXXX per la quota di 500/1000, in forza di in qualità di erede legittima delle sig.ra XXXXX XXXXX (XXXXX).

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare Comune di Miggiano fg.6 pc. 154 sub 1 e 3 ctg A/4

XXXXX XXXXX per la quota di 1000/1000, in forza di in qualità di erede legittima delle sig.ra XXXXX XXXXX (XXXXX).

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Miggiano fg.6 pc. 1065 sub 1 e 3 ctg A/4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXX XXXXX per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 19/04/1968 fino al 27/10/1995), con atto stipulato il 07/05/1958 a firma di XXXXX, registrato il 21/05/1958 a Alessano ai nn. 1801, trascritto il 03/06/1958 ai nn. 24869/23524.

Il titolo è riferito solamente a suolo su cui insistono gli immobili : abitazione in Miggiano nel NCEU fg.6 pc. 154 sub 1 e 3 ctg A/4 - deposito nel NCEU fg 6 pc 154 sub 2 ctg C/2.

Con l'atto di donazione del 07/05/1958 dai coniugi XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX veniva donata una metà indivisa della pc. 154 di are 2,11 in piena proprietà al figlio XXXXX XXXXX. Inoltre con atto di regolamento di vicinanza e volture catastali per atto XXXXX del 19/04/1968 registrato a Tricase il 02/05/1968 al n.527 e trascritto il 06/05/1968 ai nn. 24677/24678 d'ordine e ai nn. 22498/22499 di particolare, intercorso tra i germani XXXXX e XXXXX XXXXX, quest'ultimo proprietario della restante metà della pc. 154 di are 2,11 (a lui pervenuta dai genitori XXXXX e XXXXX in virtù di atto di atto di donazione con riserva di usufrutto per XXXXX del 30/04/1949 registrato ad Alessano il 09/05/1949 al n.1121, e successiva rinuncia al diritto di usufrutto su tale metà effettuata dai predetti XXXXX e XXXXX in virtù del succitato atto per XXXXX del 07/05/1958 registrato ad Alessano il 21/05/1958 al n.1801), con il quale atto, precisatosi che XXXXX non aveva mai costruito sulla metà di scirocco mentre XXXXX sulla sua metà di tramontana aveva realizzato una casa di due vani ed accessori non ancora censita al NCEU, si regolamentava la realizzazione dei due muri di confine e a tutti gli effetti giuridici e catastali le parti facultavano l'Ufficio Tecnico Erariale di Lecce a voler effettuare una voltura catastale nel catasto rustico in Miggiano in testa di XXXXX per la pc. 154/a di are 1,25 e in testa a XXXXX per la residua pc. 154/a di are 1,25 e in testa a XXXXX per la residua pc. 154/b di are 0.86. Cfr. certificatonotariale (Gigino Rollo) del 03/09/2020.

XXXXX XXXXX XXXXX per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/1971 fino al XXXXX), con atto stipulato il 09/03/1971 a firma di Notaio D.Coppola, registrato il 26/03/1971 a Alessano ai nn. 460, trascritto il 11/05/1971 ai nn. 26418/24033.

Il titolo è riferito solamente a suolo su cui insistono gli immobili : abitazione in Miggiano nel NCEU fg.6 pc. 1065 sub 1 e 3 ctg A/4 - laboratorio artigianale nel NCEU fg 6 pc 1065 sub 4 ctg C/3

XXXXX XXXXX XXXXX per la quota di 500/1000, in forza di successione legittima (dal 27/10/1995 fino al XXXXX), registrato il 15/10/1996 a Uff Reg Casarano ai nn. den 1 vol 421, trascritto il 06/11/1996 ai nn. 31677/26301.

Il titolo è riferito solamente a abitazione in Miggiano nel NCEU fg.6 pc. 154 sub 1 e 3 ctg A/4 - deposito nel NCEU fg 6 pc 154 sub 2 ctg C/2.

In virtù di successione legittima di XXXXX deceduto il 27/10/1995 l'intera pienaproprietà delle unità immobiliari in questione veniva devoluta al coniuge XXXXX XXXXX XXXXX e alla figlia XXXXX XXXXX per 1/2 ciascuna.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Permesso di costruire N. 30, intestata a XXXXX, per lavori di Ampliamento e modifiche di prospetto, presentata il 23/04/2004 con il n. prot. 2628 di protocollo, rilasciata il 23/11/2004 con il n. PdC n.30 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite al NCEU al Comune di Miggiano fg. 6 pc. 154 sub 1 e 3 , pc 1065 sub 1 e 3, pc 1065 sub 4

Concessione Edilizia N. 44, intestata a Coniugi XXXXX e XXXXX, per lavori di ampliamento di una civile abitazione, presentata il 03/06/1990 con il n. 44 di protocollo, rilasciata il 13/12/1990 con il n. 44 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite al NCEU al Comune di Miggiano fg. 6 pc. 154 e, pc 1065

Licenza Edilizia N. 2, intestata a XXXXX, per lavori di costruzione di un garage, presentata il 05/01/1972 con il n. 29 di protocollo, rilasciata il 27/01/1972 con il n. 2 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite al NCEU al Comune di Miggiano fg. 6 pc 1065

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera delibera di G.R. n.3690 del 21/05/1980 resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n.7733 del 20/06/1980, l'immobile ricade in zona B - COMPLETAMENTO EDILIZIO. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F.F. 5,00 mc/mq altezza max mt 7,50 distanza min confini mt 2,50 rapporto di copertura 70%. Il titolo è riferito solamente al unità immobiliari censite al NCEU al Comune di Miggiano fg. 6 pc. 154 sub 1 e 3 , pc 1065 sub 1 e 3, pc 1065 sub 4 e pc. 154 sub 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata chiusa una finestra nel vano "studio" prospiciente via Santa Barbara oltre all'esistenza di una porta di collegamento tra la "civile abitazione e il "locale parrucchiera", modifiche interne e altezze utili interne differenti da quanto autorizzato. (normativa di riferimento: dpr 380/01 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art 36 del DPR 380/01 e smi

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia, oneri concessori, oblazione, diritti segreteria: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a civile abitazione e locale per parrucchiera - fg. 6 pc 154 sub 1 e 3 - pc 1065 sub 1 e 3 - pc 1065 sub 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale abitazione , anche se di fatto è un unica unità immobiliare è censita con due particelle diverse (pc. 154 sub 1 e 3 graffato e pc. 1065 sub 1 e 3 graffato) come se fossero due unità immobiliari distinte e separate, inoltre la superficie coperta accatasta non è conforme (è inferiore) alla superficie coperta esistente e autorizzata. Il locale garage (riportato nella planimetria approvata) non risulta censito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di "tipo mappale" e successivi "DOCFA" per la Costituzione di una unica particella, allineamento dell'elaborato planimetrico e censimento del



locale "garage".

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di "tipo mappale" e successivi "DOCFA" spese, tributi e bolli: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari censite al NCEU al Comune di Miggiano fg. 6 pc. 154 sub 1 e 3 , pc 1065 sub 1 e 3.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MIGGIANO VIA SANTA BARBARA ANGOLO VIA CAMILLO BENSO CONTE DI
CAVOUR/ 38

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MIGGIANO via Santa Barbara angolo via Camillo Benso Conte di Cavour/ 38, della superficie commerciale di **133,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXX)

La civile abitazione oggetto di stima a destinazione residenziale, ed è ubicata nel comune di Miggiano alla via Santa Barbara angolo via Cavour, in una zona residenziale. L'accesso all'abitazione avviene sia dalla via Santa Barbara che dalla Via C.B. conte di Cavour.

E' posta al piano terra e risulta avere la seguente consistenza:

Zona pranzo soggiorno, n. due camere da letto, studio, disimpegno di distribuzione e bagno. Annesso alla civile abitazione una area destinata a garage, oltre a uno scoperto pertinenziale dove è posizionata una scala (in adiacenza alla zona garage) che permette l'accesso al lastrico solare sovrastante. Nella zona garage si accede dalla via C. B. Conte di Cavour.

La civile abitazione sviluppa complessivamente una superficie coperta lorda di circa mq.120,00 oltre area destinata a garage e scoperto pertinenziale.

La struttura verticale dell'immobile è costituita da muratura e quella orizzontale da volte in pietra (locale studio e camera da letto) e solai latero-cementizi. La civile abitazione risulta ultimata nelle sue opere di finitura.

L'appartamento si trova in uno stato generale di manutenzione scarso compresi gli impianti tecnologici che necessitano di adeguati interventi di sostituzione e rinnovamento. La civile abitazione è priva di impianto di riscaldamento.

Si precisa che l'unità immobiliare staggita non è comodamente divisibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di var 3.10/3.35/4.50/4.85. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1065 sub. 1 e 3 graffato (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 41,06 Euro, indirizzo catastale: via Camillo Benso conte di Cavour , piano: terra, intestato a XXXXX XXXXX c.f. GNNMLC34P52F109M - XXXXX
Coerenze: particella 154
- foglio 6 particella 154 sub. 1 e 3 graffato (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 27,27 Euro (**ATTENZIONE: PER MERO ERRORE MATERIALE IL CTU HA INDICATO LA RENDITA ERRATA DI € 27,27 CHE INVECE DEVE CORRETTAMENTE INDICARSI IN € 123,17**), indirizzo catastale: via Santa Barbara , piano: terra, intestato a per 500/1000 a XXXXX XXXXX - XXXXX e per 500/1000 a XXXXX nata a



Tricase il 17/05/1973 c.f. DSNSRN73E57L419V
Coerenze: particella 1065

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2004.



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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

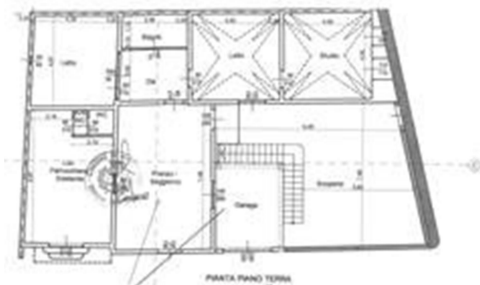
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
civile abitazione p.t.	120,50	x	100 %	=	120,50



garage	16,50	x	60 %	=	9,90
scoperto pertinenziale p.t.	61,50	x	5 %	=	3,08
Totale:	198,50				133,48



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il procedimento di stima Comparativo - "monoparametrico in base al prezzo medio".

In particolare, si è proceduto nel modo seguente :

- accertamento dei beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato.

Dopo approfondite ed accurate indagini presso l'UTE di Lecce, nonché presso operatori economici, professionisti mediatori, imprese di costruzione sulla piazza interessata, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare presso Agenzia delle Entrate, si è determinata la più accorta valutazione.

Pertanto, lo scrivente CTU:

- individuato il bene con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive;
- considerata la sua ubicazione e le normative urbanistiche;
- rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la sua consistenza generale e particolare;
- lo stato di conservazione;
- fatte le dovute proporzioni;

Considerato quanto altro influente sul giudizio di stima, ha determinato il più probabile valore di mercato di seguito specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,48 x 540,00 = **72.076,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.076,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.076,50**

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 Miggiano, ed inoltre: Borsino Immobiliare, Agenzia delle Entrate

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	133,48	0,00	72.076,50	72.076,50
				72.076,50 €	72.076,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.076,50**

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: **€. 9.911,48**

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: **€. 56.165,03**

data 08/04/2021

il tecnico incaricato
Arch. Luca Pasquino

