



# TRIBUNALE ORDINARIO LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2022

**PROCEDURA PROMOSSADA:**

**LA \*\*\*\*\*S.p.A. (C.F. \*\*\*\*\*)**  
**in qualità di procuratrice speciale della \*\*\*\*\*(\*\*\*\*\*)**  
**CON L'AVV. \*\*\*\*\*(C.F. \*\*\*\*\*) E CON L'AVV.**  
**\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*)**

**DEBITORE:**

**\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)**

GIUDICE:

DOTT. GIANCARLO MAGGIORE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2023

TECNICO INCARICATO:

**ING. DAVIDE VILLANI**

CF: VLLDVD88D10D862G  
con studio in GALATONE (LE) VIA SAVOIA, 12  
telefono: 0833865599 - 3316181330  
e-mail: davide.villani88@gmail.com  
davide.villani@ingpec.eu



**INDICE**

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:</b>                             | <b>3</b> |
| 1.1 Identificazione catastale .....   | 3        |
| <b>2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:</b>                                     | <b>4</b> |
| <b>3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>   | <b>4</b> |
| 3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....                | 4        |
| 3.1.1 <i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> .....                 | 4        |
| 3.1.2 <i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale</i> .....          | 4        |
| 3.1.3 <i>Atti di asservimento urbanistico</i> .....   | 4        |
| 3.1.4 <i>Altre limitazioni d'uso</i> .....  | 4        |
| 3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: ..... | 4        |
| 3.2.1 <i>Iscrizioni:</i> .....  | 4        |
| 3.2.2 <i>Pignoramenti e sentenze di fallimento</i> .....                                    | 4        |
| 3.2.3 <i>Altre trascrizioni:</i> .....  | 4        |
| 3.2.4 <i>Altre limitazioni:</i> .....   | 4        |
| <b>4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>   | <b>4</b> |
| <b>5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>  | <b>5</b> |
| 5.1 Attuale proprietario: .....   | 5        |
| 5.2 Precedenti proprietari .....  | 5        |
| <b>6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA</b>  | <b>5</b> |
| 6.1 Pratiche edilizie .....   | 5        |
| 6.2 Situazione urbanistica .....  | 5        |
| <b>7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ</b>   | <b>6</b> |
| 7.1 Conformità urbanistica-edilizia .....   | 6        |
| 7.2 Conformità catastale .....  | 6        |
| 7.3 Corrispondenza dati catastali/atto: .....   | 7        |
| <b>8. DESCRIZIONE DELLA ZONA</b>  | <b>7</b> |
| 8.1 Qualità e rating interno immobile .....   | 7        |
| 8.2 Consistenza .....   | 7        |
| <b>9. VALUTAZIONE</b>   | <b>7</b> |
| 9.1 Interviste agli operatori immobiliari: .....  | 7        |
| 9.2 Sviluppo valutazione .....  | 8        |
| 9.3 Calcolo del valore di mercato .....   | 8        |
| <b>10. VALORE DI MERCATO (OMV):</b>   | <b>9</b> |

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2022

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

**Civile abitazione in Leverano alla Via Leonardo da Vinci n.59, al piano terra con accesso autonomo e indipendente dalla stessa Via Leonardo da Vinci. L'unità immobiliare in oggetto è censita al N.C.E.U. del Comune di Leverano al foglio 30, particella 613, categoria A/4.**

Civile abitazione in Leverano alla Via Leonardo da Vinci n.59 caratterizzata da n.02 piani fuori terra, struttura portante in muratura in conci di pietra naturale calcarenitica, coperture voltate e solai piani latero cementizi gettati in opera con elementi di alleggerimento in laterizio. Il fabbricato è prospiciente la Via Leonardo da Vinci e si sviluppa lungo l'intera profondità del lotto, di estensione totale pari a 136 mq circa; esso confina, sugli altri tre lati, con altra proprietà

La civile abitazione è costituita da: ingresso/disimpegno (sottoscala) di altezza utile pari a circa 5,00 metri prospiciente la Via Leonardo da Vinci; n.02 vani con copertura a volta caratterizzati da altezza utile interna in chiave pari a circa 4,80 metri; n.01 veranda coperta, prospiciente la via Leonardo da Vinci, dalla quale mediante vano scala è possibile accedere al lastrico solare del piano di copertura del piano terra; n.02 vani pluriuso caratterizzati da solaio laterocementizio e altezza utile interna pari a 275 cm circa; n.01 servizio igienico caratterizzato da solaio laterocementizio e altezza utile interna pari a 275 cm circa; n.01 pozzo luce coperto con struttura in legno; n.01 vano deposito caratterizzato da solaio laterocementizio e altezza utile pari a 210 cm circa. E' presente, all'interno del pozzo luce, scala in calcestruzzo armato gettato in opera finalizzata all'accesso al piano primo ove sono presenti n.04 vani caratterizzati da solaio laterocementizio gettato in opera e altezza utile interna pari a 200 cm circa. In corrispondenza della scala esterna di accesso al piano prima è presente un vano caratterizzato da altezza utile 215 cm circa, servizio del vano wc al piano terra.

Lo stato dei luoghi della civile abitazione risulta non conforme allo stato di fatto di cui al legittimante titolo abilitativo.

La struttura allo stato attuale è dotata di impianti tecnologici funzionanti ma non allacciati alle reti di distribuzione di energia elettrica e acqua potabile.

La struttura non è dotata di impianto di climatizzazione invernale ed estiva.

La struttura è dotata di pozzo nero interrato per la raccolta delle acque nere e di tutti i rifiuti degli scarichi, non si riscontra presenza di allaccio alla rete fognaria comunale

La struttura è caratterizzata da uno stato di manutenzione generale scarso.

Civile abitazione in Leverano, alla Via Leonardo da Vinci n.59, piano terra, per la quota di:

- 1/2 di proprietà di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (LE) il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*);
- 1/2 di proprietà di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (LE) il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*).

**1.1 Identificazione catastale:**

Comune di Leverano (LE), foglio 30, particella 613, (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 144,09 Euro.

Indirizzo catastale: Via Leonardo da Vinci, piano: T,

Intestati: \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* (LE) il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*\*) per la quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\* (LE) il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*\*) per la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*

Derivazione: VOLTURA D'UFFICIO del 18/01/2006, Pubblico ufficiale \*\*\*\*\*\*, P. Repertorio n. 98928 – RECUPERO NOTA DI TRASC. N.2221/06 Voltura n.4761.1/2006 – Pratica n. LE0027858 in atti dal 03/02/2006.

## 2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 02/03/2023, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta non abitata.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

ATTO GIUDIZIARIO, del 19/04/2022, numero di repertorio 1889, pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI LECCE - UNEP, codice fiscale 80015340757, sede Lecce (LE), specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### 3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna documentazione agli atti.

#### 3.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna documentazione agli atti.

#### 3.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

### 3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

#### 3.2.1 Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 18/01/2006 a firma di Notaio \*\*\*\*\*in Copertino ai numeri di repertorio 98929/16908, iscritta il 21/01/2006 a Ufficio Provinciale di Lecce - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Part. 343 - Gen. 2850, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di \*\*\*\*\*(\*\*\*) contro \*\*\*\*\*(\*\*\*) e \*\*\*\*\*(\*\*\*)).

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00. Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato in Leverano censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 613.

#### 3.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare, trascritto il 17.05.2022 ai nn. 18041/14068 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 19.04.2022, numero di repertorio 1889 emesso da CORTE D'APPELLO DI LECCE-UNEP di Lecce, a favore di \*\*\*\*\*con sede in \*\*\*\*\*(\*\*\*), C.F.\*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\*(\*\*\*) il \*\*\*\*\*(\*\*\*) e \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*(\*\*\*) il \*\*\*\*\*(\*\*\*)).

Note: la \*\*\*\*\*non in proprio ma in nome e per conto della\*\*\*\*\* , ha notificato in data 25.01.2022 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 56.221,94 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

Pignoramento immobiliare relativamente all'unità di cui in oggetto per la quota 1000/1000.

#### 3.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 3.2.4 Altre limitazioni:

Nessuna.

## 4. 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  |
| Ulteriori avvertenze:   | nessuna |

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 5.1 Attuale proprietario:

- \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\*(\*\*) il \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), residente in Leverano (LE), Cap 73045,\*\*\*\*\*;
- \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*(\*\*) il \*\*\*\*\*(\*\*\*\*\*), residente in Leverano (LE), Cap 73045,\*\*\*\*\*.

Atto di compravendita a firma del Notaio Dell'Anna Paolo del 18/01/2006, Repertorio n. 98928.

### 5.2 Precedenti proprietari:

- \*\*\*\*\*; Fu \*\*\*\*\* (C.F.:\*\*\*\*\*), nato a \*\*\*\*\* (LE) il\*\*\*\*\*;
- \*\*\*\*\* (C.F.: \*\*\*\*\*), nato a \*\*\*\*\* (LE) il\*\*\*\*\*.

## 6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 6.1 Pratiche edilizie:

Licenza Edilizia del 1956 intestata a\*\*\*\*\*.

Oggetto della licenza: "Progetto per abitazione civile da edificarsi in Leverano alla Via da denominare per conto del Sig. \*\*\*\*\*fu\*\*\*\*\*".

In particolare il titolo abilitativo autorizza la realizzazione di civile abitazione composta da n.04 vano per un totale di 57,60 mq di superficie

### 6.2 Situazione urbanistica:

P.R.G. – norme tecniche di attuazione.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono state aggiornate integralmente con le correzioni ed integrazioni apportate dal Commissario ad acta in fase di adozione e in virtù del recepimento di tutte le osservazioni accolte e confermate dalla Regione Puglia con Delibera di approvazione di G.R. n° 690/'04.

In riferimento al PRG del Comune di Leverano, il fabbricato identificato al foglio 30, particella 613, (catasto fabbricati), ricade all'interno della zona residenziale satura B1.

Art.46 del P.R.G. vigente: ZONE B – RESIDENZIALI E DI COMPLETAMENTO

Le zone B comprendono le maglie urbane esterne alla Zona A, già quasi completamente edificate a prevalente carattere residenziale, ed altre aree del territorio Comunale per le quali sono definite dal P.R.G. le relative organizzazioni e configurazioni urbanistiche.

In rapporto al livello di saturazione, ai caratteri edilizi ed ai conseguenti interventi ammissibili le zone B sono individuate nelle tavole del P.R.G. n° 3, in scala 1:10000, n° 4, 4.1, 4.2, 4.3, in scala 1:5000 e 5 e 5.1 in scala 1:2000 disciplinate nei successivi Articoli secondo le seguenti classificazioni:

- B1 - Zona residenziale satura;
- B2 - Zona residenziale di completamento prevalentemente satura;
- B3 - Zona residenziale di Completamento periferica;
- B4 - Zona residenziale di completamento edificata con tipi edilizi;
- B5 - Zona residenziale edificata consolidata allo stato di fatto;
- B6 - Zona residenziale di completamento;
- B7 - Zona residenziale edificata;
- B8 - Zona residenziale periferica da ristrutturare.

In tali zone, sulla copertura terminale, è consentita la realizzazione di volumi tecnici, destinati esclusivamente a contenere le apparecchiature e le installazioni occorrenti alle esigenze degli impianti tecnici dell'edificio alle scale di sicurezza e di accesso alle coperture. I volumi tecnici devono essere contenuti nel rapporto prescritto tra le altezze delle fronti e le distanze dei fabbricati per le varie zone e non devono avere altezza maggiore di m 2,50 netta. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni: residenze e studi professionali; associazioni sociali, culturali, religiose e politiche; negozi, attività commerciali.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento, o comunque non compatibili con la residenza.

Queste, se esistenti alla data di adozione del P.R.G., devono essere rimosse entro tre anni dalla data di

approvazione del piano.

Nelle nuove costruzioni in zona B occorre prevedere i parcheggi privati nella misura di 1 mq/10 mc di costruzione.

In tali zone i rapporti di copertura sono i seguenti:

Zona B1: R.C. = 0,70 mq/mq

Art.47 del P.R.G. vigente: ZONE B1 – RESIDENZIALE SATURA

Comprende sostanzialmente le maglie urbane, esterne alla Zona A, quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale, individuate nelle tavole del P.R.G. nnø 5 e 5.1 in scala 1:2000 con rigato verticale di spessore 0,5 mm intervallato di 2 mm.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- Nuova costruzione;
- demolizione;
- ricostruzione;
- ampliamento;
- sopraelevazione;
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria e di consolidamento;
- restauro e risanamento conservativo
- risanamento igienico-edilizio;
- ristrutturazione edilizia.

Si applicano gli indici ed i parametri urbanistici delle zone B2, maglie tipo A, del Piano Particolareggiato delle zone B, approvato dall'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia che il P.R.G. conferma.

## 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 7.1 Conformità urbanistica-edilizia:

**CRITICITÀ: ALTA**

In riferimento al titolo abilitativo legittimante lo stato dei luoghi ed alle prescrizioni di cui al vigente P.R.G. del comune di Leverano, si riscontrano le seguenti difformità:

- Aumento di superficie coperta in eccesso al limite pari a 0,70 mq/mq per la zona B1 (rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria);
- Aumento di volume al piano terra e al piano primo.
- Realizzazione di scala esterno in calcestruzzo armato di accesso ai locali realizzati al piano primo in assenza di titolo abilitativo.

L'immobile risulta non conforme, ma parzialmente regolarizzabile mediante:

- a) rimessione in pristino dello stato dei luoghi, mediante demolizione della superficie coperta eccedente rispetto ai limiti previsti dal PRG per la zona urbanistica B1
- b) rimessione in pristino dello stato dei luoghi mediante demolizione di scala in calcestruzzo armato
- c) accertamento di conformità di cui all'art.36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. in merito alla realizzazione in assenza di titolo edilizio di vano tecnico al piano primo caratterizzato da altezza utile pari a circa 200 cm ed superficie lorda pari a 23,90 mq

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione illeciti urbanistico-edilizi compreso di smaltimento e trasporto € 12.000,00  
(valutati secondo aggiornamento del Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della Puglia – edizione 2023);
- Prestazione professionale tecnico abilitato e diritti di segreteria compreso il pagamento sanzione pecuniaria di cui all'36 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i (Valore presunto): € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120/150 giorni.

### 7.2 Conformità catastale:

**CRITICITÀ: ALTA**

In riferimento al titolo abilitativo legittimante lo stato dei luoghi si riscontrano le seguenti difformità:

- Aumento di superficie coperta, sagoma edificio non conforme con lo stato dei luoghi
- Presenza di vano tecnico al piano primo
- Mappa catastale non conforme

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione tecnico abilitato e oneri catastali (Valore presunto): € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30/60 giorni.

**7.3 Corrispondenza dati catastali/atto:****NESSUNA CRITICITÀ****8. DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene è ubicato in Leverano, in zona periferica/nuova espansione, a destinazione residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**8.1 Qualità e rating interno immobile:**

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| livello di piano               | Sufficiente     |
| luminosità                     | Sufficiente     |
| panoramicità                   | Discreta        |
| impianti tecnici               | Non sufficienti |
| stato di manutenzione generale | Sufficiente     |
| servizi                        | Nella media     |

**8.2 Consistenza:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

\*(Arrotondamento al mq)

| Descrizione                      | consistenza   |   | indice  | commerciale      |
|----------------------------------|---------------|---|---------|------------------|
| Civile abitazione al piano terra | 136,30        | x | 100 % = | 136,30           |
| Vano tecnico al piano primo      | 23,50         | x | 25 % =  | 5,88             |
| Lastrico solare al piano primo   | 25,00         | x | 15 % =  | 3,75             |
| Lastrico solare al piano primo   | 26,20         | x | 5 % =   | 1,31             |
| <b>Totale:</b>                   | <b>211,00</b> |   |         | <b>(*)147,00</b> |

**9. VALUTAZIONE:**

Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.

**9.1 Interviste agli operatori immobiliari:**

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (Anno 2022 - Semestre 2)

Valore minimo: Euro 440,00

Valore massimo: Euro 600,00

Provincia: LECCE, Comune: LEVERANO, Fascia/zona: Periferica/NUOVA ESPANSIONE, Codice zona: D2, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

dove

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove

|                          |                            |     |
|--------------------------|----------------------------|-----|
| K1 (Taglio superficie) = | fino a 45 mq               | 1   |
|                          | oltre 45 mq fino a 70 mq   | 0,8 |
|                          | oltre 70 mq fino a 120 mq  | 0,5 |
|                          | oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 |
|                          | oltre 150 mq               | 0   |

|                         |                    |     |
|-------------------------|--------------------|-----|
| K2 (Livello di piano) = | piano seminterrato | 0   |
|                         | piano terreno      | 0,2 |
|                         | piano primo        | 0,4 |
|                         | piano intermedio   | 0,5 |
|                         | piano ultimo       | 0,8 |
|                         | piano attico       | 1   |

In relazione alle caratteristiche della civile abitazione in oggetto si ottiene

$$K = 0,225$$

$$\text{Valore normale unitario} = 476,00 \text{ €/mq}$$

## 9.2 Sviluppo valutazione:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multi-parametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Nel caso in esame i parametri che maggiormente incidono sulla stima del lotto in esame sono: stato di manutenzione scadente dell'intero fabbricato, con presenza di impianti tecnologici non funzionanti o caratterizzati da elevato stato di degrado, presenza di abusi edilizi parzialmente sanabili.

## 9.3 Calcolo del valore di mercato:

**Valore superficie principale: 147,00 x € 476,00 = € 69.972,00**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Leverano, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce - Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Leverano, agenzie: Leverano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Territorio di Lecce

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;

## 10. VALORE DI MERCATO (OMV):

|  |                     |
|--|---------------------|
| Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova  | <b>€ 69.972,00</b>  |
| Riduzione del valore del 10% 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: | <b>€ 62.974,80</b>  |
| Spese di regolarizzazione delle difformità   | <b>-€ 16.500,00</b> |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:   | <b>-€ 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | <b>-€ 0,00</b>      |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:   | <b>-€ 0,00</b>      |
| Arrotondamenti in difetto  | <b>- € 74,80</b>    |
| Valore di vendita giudiziaria (calcolato nel suo valore intero al netto degli aggiustamenti)   | <b>€ 46.400,00</b>  |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Unità immobiliare non divisibile

Data 21.04.2023

Il tecnico incaricato

ING. DAVIDE VILLANI

