



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 175/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco Ottaviano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/06/2023

creata con Tribù Office 6

E-STA legale.net

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Maria Laura Martello**

CF: MRTMLR65E50E815Y  
con studio in MAGLIE (LE) Piazza SS. Medici 1  
telefono: 3473648486  
email: laura.martello@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a GALATONE Via Cappuccini 96/C, della superficie commerciale di **119,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo di edificio di maggior consistenza con accesso da scala comune ad altre U.I. composto da ingresso, studio, disimpegno, soggiorno-tinello, cucinino, bagno, wc-lavanderia, 2 camere, cabina armadio, balcone. L'unità si presenta con finiture di tipo civile in discrete condizioni di manutenzione. Una porzione del soggiorno risulta tramezzata con parete in cartongesso con la creazione di un vano studio con l'accesso dall'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 822 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 6 vani, rendita 27.889,00 Euro, indirizzo catastale: Via Cappuccini, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 14/09/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 72351 - DIVISIONE Trascrizione n. 27782.2/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 27/09/2006

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

**B** box singolo a GALATONE Via Cappuccini 96/C, della superficie commerciale di **53,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa al piano terra di edificio di maggior consistenza con cortile esterno di pertinenza esclusiva. Si articola in ampio vano con accesso da Via Cappuccini, ripostiglio e corte con affaccio e accesso da portone in adiacenza. Perimetro del rappresentato in planimetria catastale non coincide con lo stato dei luoghi rispetto al quale rileva una più ampia consistenza con annessione di porzione di unità confinante (sub 2) di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.5. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 822 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: Via Cappuccini, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 14/09/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 72351 - DIVISIONE Trascrizione n. 27782.2/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 27/09/2006

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.551,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 91.418,49

trova:

Data della valutazione:

22/06/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile risulta assegnato al coniuge separato [redacted] ex art. 337 nel proc. [redacted]; Occupano l'immobile [redacted], il figlio minore e disabile [redacted] la figlia [redacted] e [redacted]

### 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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

assegnazione di casa coniugale ex art.337, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ex art. 337 nel proc. [redacted] non verbale di udienza del 16/02/2023; .

Tale diritto non risulta al momento trascritto.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 18/04/2011 a firma [redacted] ai nn. 93341/37008 di repertorio, iscritta il 05/05/2011 ai nn. RG 16424 RP2841, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/05/2021 a firma di Corte d'Appello di Lecce ai nn. 2099 di repertorio, trascritta il 17/08/2021 ai nn. RG 29938 RP 23691, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 14/09/2006), con atto stipulato il 14/09/2006 a firma di [REDAZIONE] ai nn. 72351/19833 di repertorio, registrato il 02/10/2006 a Maglie ai nn. 455 Serie I/V, trascritto il 25/09/2006 a Lecce ai nn. 38293/27782

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2127, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di Locali a PT e Abitazioni a PP, presentata il 12/02/1986 con il n. 2127 di protocollo, rilasciata il 05/06/1986 con il n. 43 di protocollo

Concessione Edilizia N. 15924, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 28/09/1987 con il n. 15924 di protocollo, rilasciata il 21/12/1987 con il n. 262 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

[REDAZIONE]

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento : Si rileva la realizzazione di un tramezzo nel soggiorno per ricavare un vano studio con accesso dall'ingresso e rimozione di tramezzatura tra tinello e soggiorno. Box auto : Si rileva divisione del locale autorizzato in 2 locali adiacenti con la realizzazione di muro di separazione a formare due unità indipendenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €516,00
- redazione CILA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

[REDAZIONE]

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sub 5 -Si rileva la realizzazione di un tramezzo nel soggiorno per ricavare un vano studio con accesso dall'ingresso. Sub 1- Perimetro del sub 1 rappresentato in planimetria catastale non congruente con lo stato dei luoghi che rileva un più ampio perimetro con ammissione di porzione di unità confinante (sub 2) di altra proprietà.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA - aggiornamento planimetria Sub 5 : €500,00
- Ripristino posizione muratura come da perimetro catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



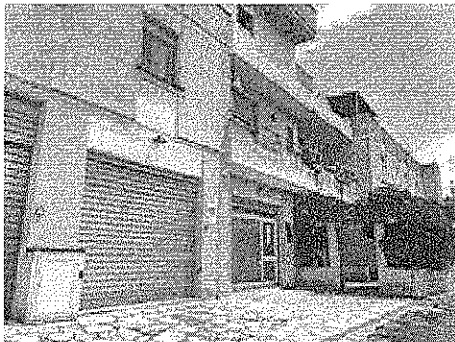
**appartamento** a GALATONE Via Cappuccini 96/C, della superficie commerciale di **119,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

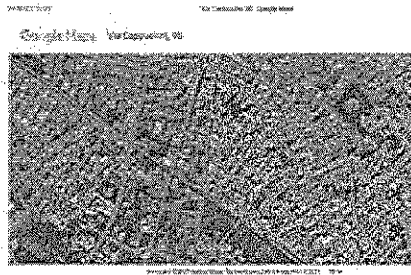
Appartamento al piano primo di edificio di maggior consistenza con accesso da scala comune ad altre U.I. composto da ingresso, studio, disimpegno, soggiorno-tinello, cucinino, bagno, wc-lavanderia, 2 camere, cabina armadio, balcone. L'unità si presenta con finiture di tipo civile in discrete condizioni di manutenzione. Una porzione del soggiorno risulta tramezzata con parete in cartongesso con la creazione di un vano studio con l'accesso dall'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 822 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 6 vani, rendita 27.889,00 Euro, indirizzo catastale: Via Cappuccini, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 14/09/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 72351 - DIVISIONE Trascrizione n. 27782.2/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 27/09/2006

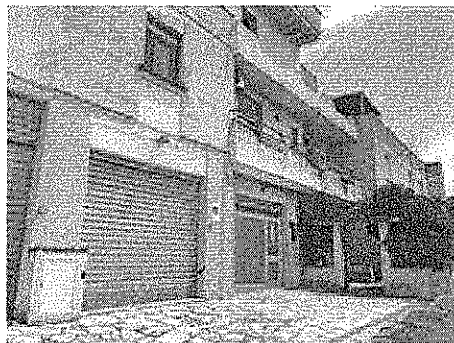
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo di edificio di maggior consistenza con accesso da scala comune ad altre U.I. composto da ingresso, studio, disimpegno, soggiorno-tinello, cucinino, bagno, wc-lavanderia, 2 camere, cabina armadio, balcone. L'unità si presenta con finiture di tipo civile in discrete condizioni di manutenzione. Una porzione del soggiorno risulta tramezzata con parete in cartongesso con la creazione di un vano studio con l'accesso dall'ingresso.

Delle Componenti Edilizie:

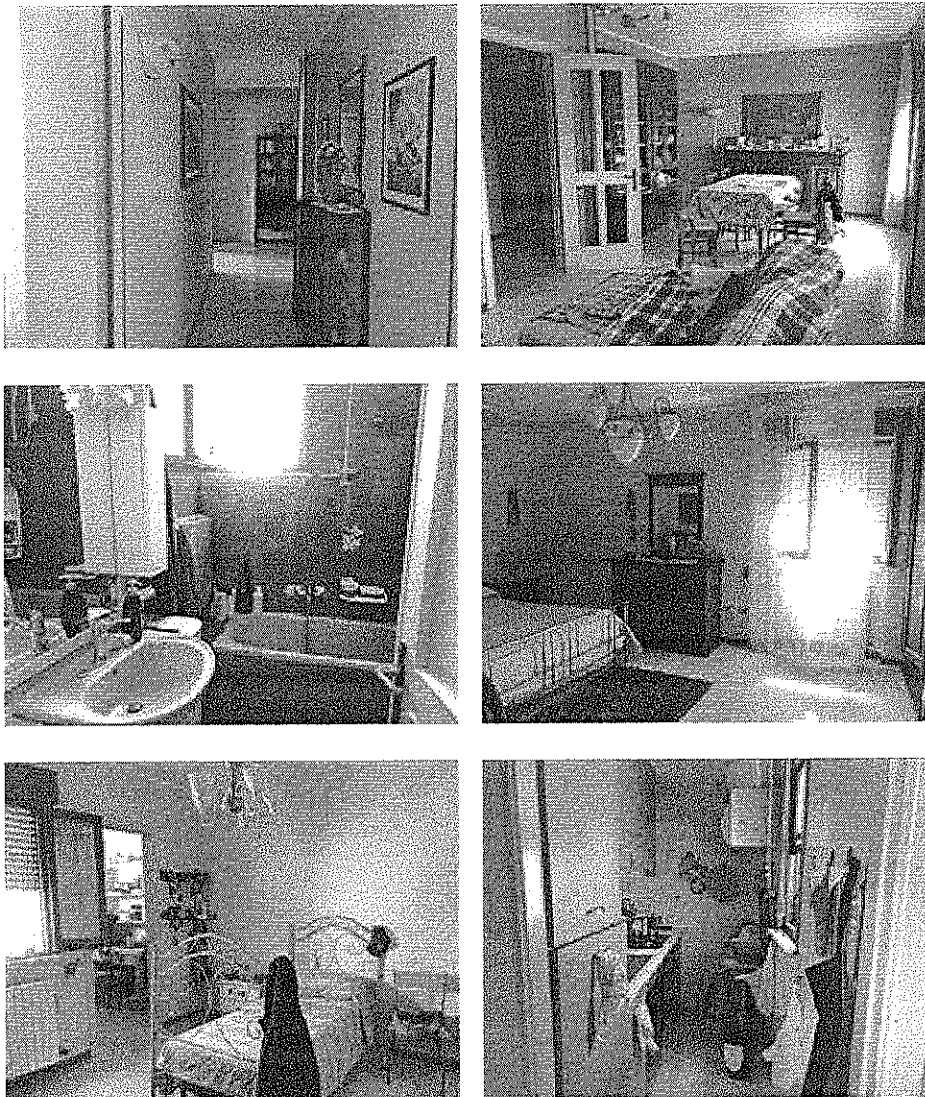
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> piana, latero-cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo i diffusori sono in radiatori	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



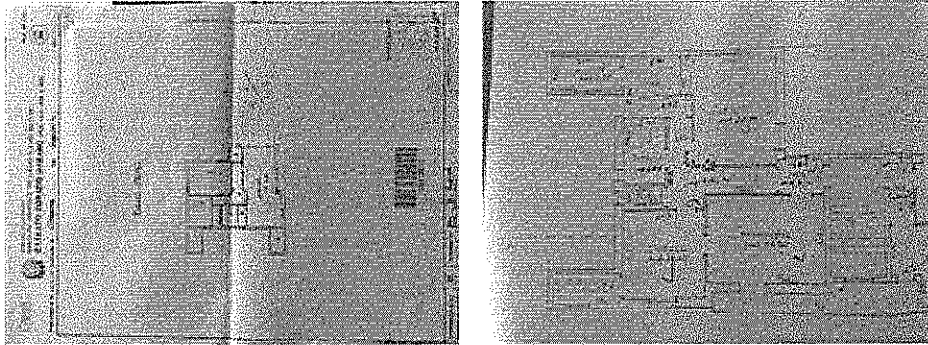
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	118,00	x	100 %	=	118,00
Balcone	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>124,00</b>				<b>119,50</b>





### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99111682/>

Descrizione: Appartamento indipendente al primo piano composto da ingresso, ampio salone, soggiorno-pranzo, due camere da letto, bagno, disimpegno, lavanderia, balcone a livello

Indirizzo: Via Gaetano Salvemini

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 879,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 791,67 Euro/mq

Distanza: 700.00 m

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/06/2023

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobili/45482461/>

Descrizione: Appartamento al primo piano in complesso residenziale composto da ingresso, ampio soggiorno pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, due vani che possono essere utilizzati come ulteriori camere da letto, disimpegno, veranda, balcone

Indirizzo: Via Cosimo Settimo 73

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 81.000,00 pari a 675,00 Euro/mq  
Distanza: 950.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 21/06/2023  
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103982515/>  
Descrizione: Appartamento al piano primo, composto da: ingresso, salone, due camere da letto, una cucina con soggiorno ed un bagno.  
Indirizzo: Via Campi Latini 19  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq  
Distanza: 350.00 m

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.500,00	81.000,00	72.000,00
Consistenza	119,50	108,00	120,00	100,00
Data [mesi]	0	7,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	879,63	750,00	800,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotazione impiantistica	0,00	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano	0,00	0,00	0,00	0,00
Anno di costruzione	6,00	5,00	5,00	5,00
Nr Servizi igienici	0,00	1,00	0,00	1,00
Ubicazione	6,00	7,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	675,00	675,00	675,00
Manutenzione	5 %	4.275,00	4.050,00	3.600,00
Dotazione impiantistica	5 %	4.275,00	4.050,00	3.600,00

Livello di Piano	1 %	855,00	810,00	720,00
Anno di costruzione	1 %	855,00	810,00	720,00
Nr Servizi igienici		5.000,00	5.000,00	5.000,00
Ubicazione	3 %	2.565,00	2.430,00	2.160,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO
	1	2	3
Prezzo	85.500,00	81.000,00	72.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	7.762,50	-337,50	13.162,50
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Dotazione impiantistica	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano	0,00	0,00	0,00
Anno di costruzione	855,00	810,00	720,00
Nr Servizi igienici	-5.000,00	0,00	-5.000,00
Ubicazione	-2.565,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>86.552,50</b>	<b>81.472,50</b>	<b>80.882,50</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **82.969,17**  
Divergenza: 6,55% < 10%

Le indagini di mercato svolte nella zona hanno confermato i seguenti valori di mercato: le unità immobiliari di pari caratteristiche manutentive e dimensionali sono compravendute con valori unitari compresi tra 550,00 €/mq e 750,00 €/mq. La presente valutazione prende come riferimento valori che si attestano a 694,00 €/mq virtuale, riferiti ad immobili con uno stato di conservazione e dimensionale analogo. La valutazione considera l'unità di vendita nello stato di fatto in cui si trova e nel contesto in cui è collocata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,50 x 694,30 = **82.969,17**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.969,17**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.969,17**

BENI IN GALATONE VIA CAPPUCCINI 96/C  
**BOX SINGOLO**  
DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALATONE Via Cappuccini 96/C, della superficie commerciale di **53,50** mq per la

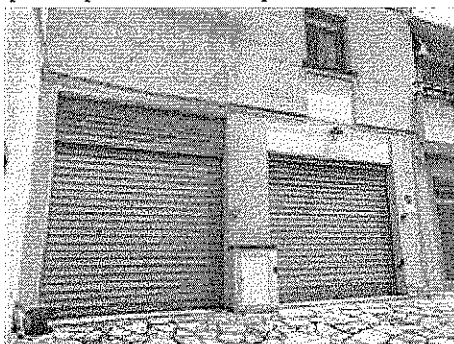
quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa al piano terra di edificio di maggior consistenza con cortile esterno di pertinenza esclusiva. Si articola in ampio vano con accesso da Via Cappuccini, ripostiglio e corte con affaccio e accesso da portone in adiacenza. Perimetro del rappresentato in planimetria catastale non coincide con lo stato dei luoghi rispetto al quale rileva una più ampia consistenza con annessione di porzione di unità confinante (sub 2) di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.5. Identificazione catastale:

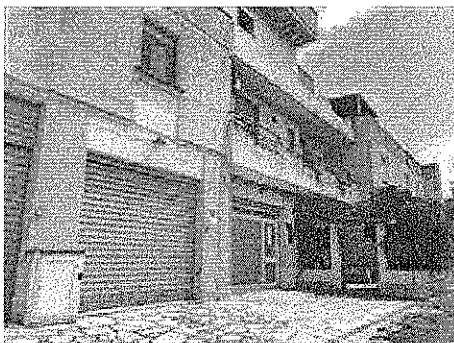
- foglio 26 particella 822 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: Via Cappuccini, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 14/09/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 72351 - DIVISIONE Trascrizione n. 27782.2/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 27/09/2006

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★

municipio	nella media	★★★★★★★★
palestra	nella media	★★★★★★★★
scuola media inferiore	nella media	★★★★★★★★
supermercato	nella media	★★★★★★★★
scuola media superiore	al di sotto della media	★★★★★★★★

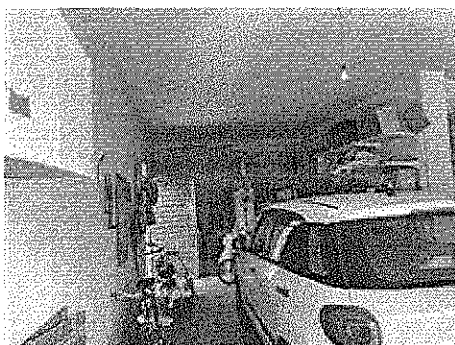
COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 mt	al di sopra della media	★★★★★★★★
superstrada distante 1Km	nella media	★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★★★★
panoramicità:	moderata	★★★★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

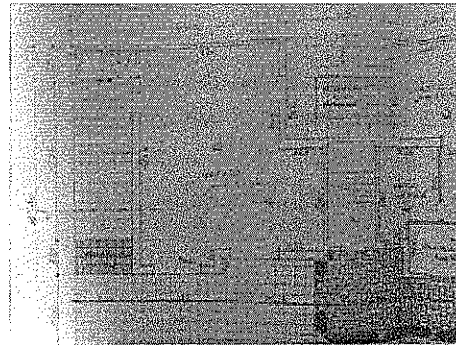
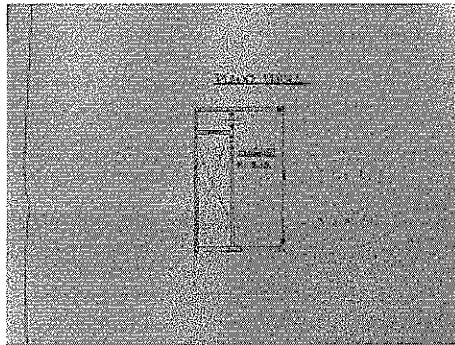


CONSISTENZA:

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	51,00	x	100 %	=	51,00
area scoperta	25,00	x	10 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>76,00</b>				<b>53,50</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/74724200/>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Via Manara

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 12.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 10.800,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/21269785/>

Descrizione: box auto  
Indirizzo: Via Adua 34  
Superfici principali e secondarie: 25  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 14.000,00 pari a 560,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 12.600,00 pari a 504,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	10.800,00	12.600,00
Consistenza	53,50	18,00	25,00
Data [mesi]	0	1,00	0,00
Prezzo unitario	-	666,67	560,00
Ubicazione	6,00	6,00	6,00
Livello di piano	0,00	-1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	504,00	504,00
Ubicazione	1 %	108,00	126,00
Livello di piano	5 %	540,00	630,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	10.800,00	12.600,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	17.892,00	14.364,00
Ubicazione	0,00	0,00
Livello di piano	540,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>29.232,00</b>	<b>26.964,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **28.098,00**

Divergenza: 7,76% < %

Le indagini di mercato svolte nella zona hanno confermato i seguenti valori di mercato: le unità immobiliari di pari caratteristiche manutentive e dimensionali sono compravendute con valori unitari compresi tra 400,00 €/mq e 650,00 €/mq. La presente valutazione prende come riferimento valori che si attestano a 525,00 €/mq virtuale, riferiti ad immobili con uno stato di conservazione e dimensionale analogo. La valutazione considera l'unità di vendita nello stato di fatto in cui si trova e nel contesto in cui è collocata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,50 x 525,20 = 28.098,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 28.098,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 28.098,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, è stata applicata una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel soggetto per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del soggetto.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni sigola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del soggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatone, agenzie: Agenzie operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI- 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	119,50	0,00	82.969,17	82.969,17
B	box singolo	53,50	0,00	28.098,00	28.098,00
				<b>111.067,17 €</b>	<b>111.067,17 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.516,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 107.551,17</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> 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>€ 16.132,68</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>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 91.418,49</b>