



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 326/2021

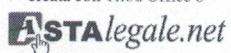
PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CF



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 326/2021

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

**A** appartamento a PRESICCE Via Unità D'Italia sn, della superficie commerciale di **253,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)
- 1/2 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)

L'immobile oggetto di valutazione, costituito da un appartamento posto a piano primo, è costituito da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, salotto-pranzo, disimpegno, tre camere da letto e due bagni. L'appartamento si completa di balconi con affaccio su via Unità d'Italia e con affaccio su scoperto interno condominiale. L'immobile si completa di posto auto coperto posto a piano seminterrato e porzione di lastrico solare posta a piano copertura.

L'unità abitativa, oggetto di valutazione, ha altezza interna di mt. 2,92.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 2,92. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1000 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita 397,41 Euro, indirizzo catastale: Via Unità D'Italia, piano: S1-1, intestato a

derivante da atto di compravendita del 2 \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data \_\_\_\_\_ al n. di registro generale \_\_\_\_\_ di registro particolare \_\_\_\_\_

Coerenze: Confina con scala comune identificata come B.C.N.C. sub. 24, sub. 6, sub. 23, ed affaccio su via Unità d'Italia e su scoperto retrostante e con proprietà \_\_\_\_\_

Si precisa che sulla planimetria catastale è stata omessa una porzione di lastrico solare di pertinenza all'unità abitativa regolarmente presente sull'elaborato planimetrico identificato con il sub. 28 (piano seminterrato, piano primo e piano terzo)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>253,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 261.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 222.615,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/06/2022</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/07/2004 ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, registrata il 27/07/2004 a  
Lecce ai nn. \_\_\_\_\_ 2. iscritta il 27/07/2004 ai nn. \_\_\_\_\_, a favore \_\_\_\_\_

Importo capitale: €150.000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 27/10/2010 ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, iscritta il 11/11/2010 ai nn. \_\_\_\_\_  
a favore di \_\_\_\_\_

Importo capitale: €17.278,72.

Somma complessiva di €34.557,44

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/06/2015 ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, iscritta il 14/10/2015 a Lecce ai  
nn. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Importo capitale: €3.417,12.

Somma complessiva di €10.000,00

ipoteca **legale**, stipulata il 11/03/2016 ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, iscritta il 14/03/2016 ai nn. \_\_\_\_\_  
a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Importo capitale: €43.894,44.

Somma complessiva di €87.788,88

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 23/09/2021, registrata il 23/09/2021 a Lecce ai nn. \_\_\_\_\_ trascritta il  
18/10/2021 a Lecce ai nn. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

Atto di Pignoramento, stipulata il 23/09/2021, a favore di \_\_\_\_\_  
a \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 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:

1

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 24/2002 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ e, per lavori di realizzazione di un complesso residenziale composto da garage collettivo per posti auto non superiore a nove a piano interrato, uffici a piano terra, quattro abitazioni a piano primo e quattro abitazioni al piano secondo, agibilità del 21/04/2004 con il n. \_\_\_\_\_ protocollo

DIA N. 10916, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di realizzazione di un vano deposito in posto macchina di proprietà esclusiva, presentata il 21/11/2005 con il n. \_\_\_\_\_ protocollo.  
Presa d'atto del 23/11/2005 in riferimento alla DIA n. \_\_\_\_\_

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di una porzione del lastrico solare di pertinenza esclusiva dell'abitazione posta a piano primo, regolarmente autorizzata e presente nell'elaborato grafico di progetto allegato alla DIA n. \_\_\_\_\_/05/2004

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione posta a piano primo mediante presentazione di modulo Doc.Fa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche + tassa di presentazione Doc.Fa.: €500,00

#### **CRITICITÀ: BASSA**





Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di un piccolo vano deposito in posto macchina autorizzato con DIA del 21/11/2005 prot. n. \_\_\_\_\_ presa d'atto del 23/11/2005

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale del posto auto mediante presentazione di modulo Doc.Fa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche + tassa di presentazione Doc.Fa.: €.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di un piccolo vano deposito in posto macchina autorizzato con DIA del 21/11/2005 prot. n. \_\_\_\_\_ presa d'atto del 23/11/2005

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale del posto auto mediante presentazione di modulo Doc.Fa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche + presentazione pratica edilizia: €2.000,00

Tale deposito è stato realizzato in difformità a quanto autorizzato. In fase di sopralluogo il deposito risultava avere dimensioni maggiori rispetto a quanto riscontrato sull'elaborato grafico allegato alla DIA del 21/11/2005.

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

BENI IN PRESCICE VIA UNITÀ D'ITALIA SN

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PRESCICE Via Unità D'Italia sn, della superficie commerciale di **253,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)
- 1/2 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)

L'immobile oggetto di valutazione, costituito da un appartamento posto a piano primo, è costituito da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, salotto-pranzo, disimpegno, tre camere da letto e due bagni. L'appartamento si completa di balconi con affaccio su via Unità d'Italia e con affaccio su scoperto interno condominiale. L'immobile si completa di posto auto coperto posto a piano seminterrato e porzione di lastrico solare posta a piano copertura.

L'unità abitativa, oggetto di valutazione, ha altezza interna di mt. 2,92.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 2,92. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1000 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita 397,41 Euro, indirizzo catastale: Via Unità D'Italia, piano: S1-I, intestato a \_\_\_\_\_

derivante da atto di compravendita del 20/07/2004 prot. n. \_\_\_\_\_ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 27/07/2004 al n. di registro \_\_\_\_\_





generale \_\_\_\_\_ : n. di registro particolare \_\_\_\_\_

Coerenze: Confina con scala comune identificata come B.C.N.C. sub. 24, sub. 6, sub. 23, ed affaccio su via Unità d'Italia e su scoperto retrostante e con proprietà 1

Si precisa che sulla planimetria catastale è stata omessa una porzione di lastrico solare di pertinenza all'unità abitativa regolarmente presente sull'elaborato planimetrico identificato con il sub. 28 (piano seminterrato, piano primo e piano terzo)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

#### 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto a piano primo, facente parte di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra adibiti ad appartamenti ed un piano seminterrato adibito a posti auto coperti. L'abitazione posta a piano primo, con accesso da vano scala interno comune con la presenza di ascensore interno comune, è costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia, salotto-pranzo, disimpegno, tre camere da letto e due bagni. L'appartamento si completa di balconi con affaccio su via Unità d'Italia e con affaccio su scoperto interno condominiale. L'immobile si completa di posto auto coperto posto a piano seminterrato. L'unità abitativa si presenta in buono stato manutentivo con finiture interne accurate in buono stato.

Delle Componenti Edilizie:

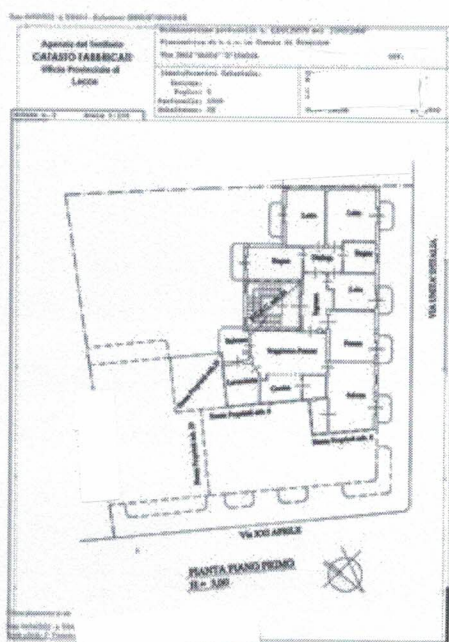
<i>in fsssi esterni:</i> realizzati in alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>in fsssi interni:</i> realizzati in legno massello	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni in fsssi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>anti furto:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> Ascensore condominiale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i>	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i>	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> con alimentazione in elettrico	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> balconi pavimentati con parapetto in ferro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> costruita in copertura in chianche leccesi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> Scala interna condominiale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



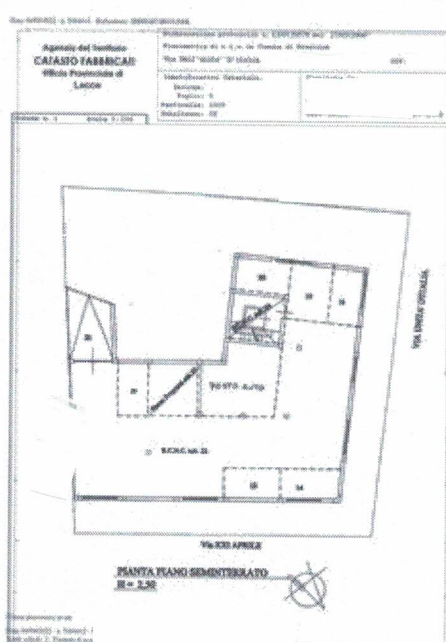
CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	222,00	x	100 %	=	222,00
balconi	26,00	x	30 %	=	7,80
posto auto coperto	44,00	x	40 %	=	17,60
lastrico solare	57,00	x	10 %	=	5,70
<b>Totale:</b>	<b>349,00</b>				<b>253,10</b>



planimetria catastale dell'appartamento



planimetria catastale del posto auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/96345872/>

Descrizione: Terratetto unifamiliare

tecnico incaricato:

Pagina 7 di 11





Indirizzo: via \_\_\_\_\_

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/05/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93513082/>

Descrizione: abitazione indipendente con giardino retrostante

Indirizzo: piazza Sandro Pertini

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.045,45 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/96058688/>

Descrizione: Appartamento signorile con Garage e magazzino a piano terra

Indirizzo: via Risorgimento

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 225.400,00 pari a 1.127,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2021/2022

Valore minimo: 395,00

Valore massimo: 540,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operazione estimativa assolutamente indispensabile è la determinazione di una nota quantità di denaro che, sotto certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto. Al mutare delle condizioni economiche generali nonché delle specifiche esigenze dei soggetti interessati, la quantità di denaro considerata equivalente al bene stesso può, infatti, risultare anche sensibilmente diversa; è possibile pertanto concludere che l'operazione intesa ad esprimere il valore di un bene economico è, in sostanza, una traduzione in termini monetari dell'unità attribuita appunto in quel particolare momento ed alla luce di tali specifiche condizioni, al bene economico in oggetto di stima. Una volta definito l'aspetto economico del bene in questione, sarà possibile procedere alla determinazione del "più probabile prezzo" a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi di mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima. La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta comunque legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possono rappresentare gli elementi di confronto e quelle di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato. Si intende sottolineare cioè, che al fine di una corretta valutazione è indispensabile che gli immobili da scegliere come riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie





tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche compresi nell'ambito dello specifico e particolare "mercato omogeneo" di cui l'immobile fa parte. In merito all'immobile in esame, tenuto conto delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti vari, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde, amenità del sito, assenza di inquinamento, etc.), delle caratteristiche di posizione, esposizione prevalente, panoramicità, prospicienza, etc.), delle caratteristiche tipologiche, il criterio di stima più consono alla risoluzione del quesito estimativo è il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico/comparativo. La procedura di valutazione, nonché il metodo comparativo più indicato a tal fine, è il "Market Comparison Approach" (MCA), metodo di stima oggi ormai consolidato ed affermato nella pratica estimativa internazionale. Il "Market Comparison Approach" (MCA), è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non sarebbe disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente di offerte e/o transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero di queste migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile. L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; può avere valori nulli nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo. Il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili. La procedura si articola in fasi che possono essere così riassunte:

- L'analisi del mercato per la rilevazione di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- La rilevazione dei dati immobiliari (planimetria della zona, pianta, foto, ecc.);
- La rilevazione delle caratteristiche immobiliari;
- L'analisi dei prezzi marginali;
- La sintesi valutativa e la presentazione dei risultati.

Le prime tre fasi riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, le altre fasi riguardano la redazione del rapporto di valutazione.

La rilevazione dei dati immobiliari è svolta con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati. La scelta delle caratteristiche immobiliari è basata sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, su quelle prese in considerazione dai venditori e dai compratori in quel segmento di mercato e su quelle in cui l'immobile oggetto di stima e gli immobili presi come comparabili differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

I dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari dei *Comparabili* e le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

L'analisi dei prezzi marginali applica il principio di sostituzione e il principio di complementarità, ed i criteri di stima dei prezzi marginali sono il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione.

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari di confronto.

Infine, la sintesi valutativa riassume i calcoli effettuati e racchiude la presentazione dei risultati.





Nella zona di ubicazione del presente immobile, ossia in zona semicentrale del Comune di Presicce-Acquarica, sono stati riscontrati valori OMI di abitazioni di tipo civile, pari ad 395/540 €/mq e valori di mercato di civili abitazioni pari a €1000/1150.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	190.000,00	230.000,00	225.400,00
Consistenza	253,10	190,00	220,00	200,00
Data [mesi]	0	0,00	2,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.045,45	1.150,00

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	1.000,00	1.000,00	1.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	190.000,00	230.000,00	225.400,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	63.100,00	33.100,00	53.100,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>253.100,00</b>	<b>263.100,00</b>	<b>278.500,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **264.900,00**  
 Divergenza: 9,12% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 253,10 x 1.046,62 = **264.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 264.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 264.900,00**

## 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 Presicce-Acquarica, agenzie: Presicce-Acquarica, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Professionisti del luogo, siti internet di agenzie immobiliari





DICHIARAZIONE DI CONFORMITA 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	253,10	0,00	264.900,00	264.900,00
				<b>264.900,00 €</b>	<b>264.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 261.900,00**

**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: **€. 39.285,00**

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: **€. 222.615,00**

data 21/06/2022

il tecnico incaricato  
Ruggero Serrano

