



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

222/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Francesco Ottaviano

CUSTODE:

Avv. Barbara Maggio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. PIERANGELO ROLLO

CF:RLLPNG91B17E506G

con studio in LIZZANELLO (LE) VIA LECCE, 5 - MERINE

telefono: 3932367446

email: geompierangelorollo@gmail.com

PEC: geompierangelorollo@pec.it

tecnico incaricato: Geom. PIERANGELO ROLLO

Pagina 1 di 12

Firmato Da: ROLLO PIERANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c0cc0314ad2a00500450bf8e5805642



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 222/2023

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

A appartamento a MONTERONI DI LECCE Via Gramsci 85/A, della superficie commerciale di 101,23 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento posto al piano terra con accesso da vano scala comune dal civico 85/A, composto di tre vani cucina ed accessori con veranda antistante e scoperto retrostante. L'accesso principale è posto nel vano scala comune mentre esiste accesso secondario che si affaccia sul viale comune dell'intero fabbricato. L'appartamento fa parte di un edificio condominiale articolato in tre piani fuori terra oltre garage e depositi al piano interrato. L'appartamento è composto da Soggiorno-pranzo, bagno, Letto Matrimoniale, disimpegno, cucina, guardaroba, veranda parzialmente coperta con prospetto sulla pubblica via, scoperto retrostante con accesso diretto da passerella comune. L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, gli infissi esterni sono in legno provvisti di vetro camera e sistema di oscuramento con persiane in alluminio. Gli ambienti sono tutti areati dall'esterno mediante soddisfacenti aperture. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica e battiscopa dello stesso materiale. Il bagno fornito di vaso, bidet lavabo e piatto doccia, è rivestito con piastrelle di ceramica. Gli impianti, la rubinetteria ed i sanitari sono integri e funzionanti. L'impianto elettrico è fornito di adeguati punti luce e prese a norma. L'impianto termico, con caldaia alimentata a metano e con terminali in alluminio, si presenta in buono stato di manutenzione. Costituiscono accessori dell'appartamento un vano box della consistenza di 23,59 mq, e un ripostiglio della consistenza di mq 3,86 situati nell'interrato dell'edificio. Al box si accede da rampa condominiale con accesso dalla pubblica via, e da scala comune coperta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala A, ha un'altezza interna di 2.93. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 472 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci n. 85, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da [REDACTED] sede in Lecce
Coerenze: detta via, subalterno 52,50,33,36

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

B box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 472 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci n. 85, piano: S1, intestato a [REDACTED], [REDACTED]
Coerenze: spazio di manovra, subalterno 5 e subalterno 7

C cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 472 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 5,27 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci n.85 , piano: S1, intestato a [REDACTED], [REDACTED]
Coerenze: spazio di accesso condominiale, subalterno 19 e subalterno 21



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 101,23 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 16,08 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 83.663,20 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 79.480,04 |
| Data della valutazione: | 21/12/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da T. [REDACTED] il [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/10/2019, con scadenza il 30/09/2023, registrato il 12/09/2019 a Lecce ai nn. 6729 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4200,00 annue

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MONTERONI DI LECCE identificata al foglio 2 particella 546 della superficie di 630, stipulato il 09/05/2003 a firma di Notaio Massimo Anglana ai nn. 32385 di repertorio, trascritto il 26/05/2003 a Lecce ai nn. 20909/16307, a favore di Comune di Monteroni di Lecce, contro [REDACTED] L. con sede in Lecce, derivante da Scrittura privata autenticata dal Notaio Massimo Anglana.

Nel quadro D della nota è integralmente riportata la seguente: "La società si è obbligata di asservire L'area di mq 630 circa, relativamente all'immobile oggetto dell'unità negoziale, ed ha vincolato in favore della costruzione da realizzare la relativa cubatura, fino al totale sfruttamento degli indici di fabbricabilità espressi dal suddetto immobile, ai sensi e per gli effetti della legge regionale 31 maggio 1980 n. 56(progetto approvato dalla competente commissione edilizia del Comune di Monteroni di Lecce in data 17 aprile 2003, pratica edilizia n.237/2002)."

atto di asservimento dell'area sita nel comune MONTERONI DI LECCE identificata al fg 2 particella 472 della superficie di 643, stipulato il 20/11/2003 a firma di Notaio Massimo Anglana ai nn. 36185 di repertorio, trascritto il 09/12/2003 a Lecce ai nn. 46263/35738, a favore di Comune di Monteroni di Lecce, contro [REDACTED] derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio Massimo Anglana



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** attiva, stipulata il 12/05/2006 a firma di Notaio Massimo Anglana ai nn. 53378 di repertorio, iscritta il 15/05/2006 a Lecce ai nn. 18396/2909, a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano, contro [REDACTED] in qualità di debitore non datore d'ipoteca [REDACTED] nato in Francia il 6/11/1969, derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 196312,50.

Importo capitale: 130875,00.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2003 a firma di Notaio Massimo Anglana ai nn. 35775 di repertorio, iscritta il 03/11/2003 a Lecce ai nn. 41616/4594, a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano, contro [REDACTED] con sede in Lecce.

Importo ipoteca: 690000,00.

Importo capitale: 460000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca indicata è stata iscritta sul lotto di terreno su cui la società ha edificato il complesso immobiliare. A margine della stessa risulta annotato, tra l'altro, atto di frazionamento in quota per effetto del quale sulle unità immobiliari in oggetto grava ipoteca di euro 135.000,00 a garanzia di un capitale di euro 90.000,00. Giusta atto per Notaio Massimo Anglana di Leverano del 11 agosto 2005 repertorio 48851, annotata a Lecce il 18/10/2005 ai nn. 40483/5406. Detta quota di capitale è stata accollata dall'esecutata come riportato nell'atto d'acquisto delle unità immobiliari.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Lecce ai nn. 2292/2023 di repertorio, trascritta il 25/07/2023 a Lecce ai nn. 27832/22643, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano, contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili

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: | €. 800,00 |
| 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:

Lillo Angela per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/08/2005), con atto



stipulato il 25/08/2005 a firma di Notaio Massimo Anglana ai nn. 48931 di repertorio, trascritto il 19/09/2005 a Lecce ai nn. 36597/25596

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

U [REDACTED] con sede in Lecce, codice fiscale 03680470758 per la quota di 1/1, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 10/04/2003 a firma di Notaio Massimo Anglana ai nn. 31715 di repertorio, trascritto il 29/04/2003 a Lecce ai nn. 17450/13763 e 17449/13762.

Con l'atto citato la società indicata acquistava la piena proprietà dell'intero lotto di terreno su cui ha edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari sono parte.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 237/2002, per lavori di Costruzione di edificio residenziale composto da piano interrato, da piano terra, da piano primo, da secondo piano e da Volumi Tecnici, in Via Gramsci, sul terreno con superficie fondiaria di mq. 630 e riportato in catasto al foglio 2 particella 546, presentata il 17/12/2002, rilasciata il 22/05/2023 con il n. 62 di protocollo, agibilità del 14/03/2006 con il n. 4.2.5/237.02 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. 136/2005, intestata a [REDACTED] L., per lavori di Varianti in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 62 del 22/05/2003, presentata il 29/07/2005 con il n. 7727 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Rapporto di copertura 60%; Indice di Fabbriabilità Fondiaria 4 mc/mq; altezza massima 10,50 m

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

[REDACTED]

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che sulla planimetria in atti è riportata una stanza da letto invece che guardaroba. L'unità infatti è stata autorizzata con una sola stanza da letto e un guardaroba. di fatto gli affittuari usano il guardaroba come stanzetta ma non è consentito dalle norme in quanto tale stanza è inferiore a mq 9. Pertanto si necessita di aggiornamento della planimetria catastale indicando guardaroba anziché letto. Si rileva inoltre l'indicazione dell'altezza dei locali pari a mt 2.70 . lo stato di fatto ha altezza pari a 2.93 mt

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



Costi di regolarizzazione:

- Presentazione docfa: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA GRAMSCI 85/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTERONI DI LECCE Via Gramsci 85/A, della superficie commerciale di **101,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (A [REDACTED])

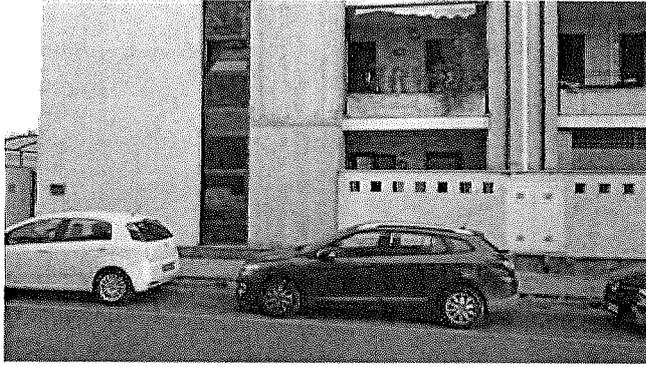
Appartamento posto al piano terra con accesso da vano scala comune dal civico 85/A, composto di tre vani cucina ed accessori con veranda antistante e scoperto retrostante. L'accesso principale è posto nel vano scala comune mentre esiste accesso secondario che si affaccia sul viale comune dell'intero fabbricato. L'appartamento fa parte di un edificio condominiale articolato in tre piani fuori terra oltre garage e depositi al piano interrato. L'appartamento è composto da Soggiorno-pranzo, bagno, Letto Matrimoniale, disimpegno, cucina, guardaroba, veranda parzialmente coperta con prospetto sulla pubblica via, scoperto retrostante con accesso diretto da passerella comune. L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, gli infissi esterni sono in legno provvisti di vetro camera e sistema di oscuramento con persiane in alluminio. Gli ambienti sono tutti areati dall'esterno mediante soddisfacenti aperture. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica e battiscopa dello stesso materiale. Il bagno fornito di vaso, bidet lavabo e piatto doccia, è rivestito con piastrelle di ceramica. Gli impianti, la rubinetteria ed i sanitari sono integri e funzionanti. L'impianto elettrico è fornito di adeguati punti luce e prese a norma. L'impianto termico, con caldaia alimentata a metano e con terminali in alluminio, si presenta in buono stato di manutenzione. Costituiscono accessori dell'appartamento un vano box della consistenza di 23,59 mq, e un ripostiglio della consistenza di mq 3,86 situati nell'interrato dell'edificio. Al box si accede da rampa condominiale con accesso dalla pubblica via, e da scala comune coperta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala A, ha un'altezza interna di 2.93. Identificazione catastale:

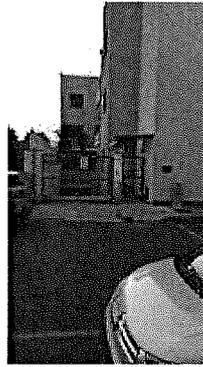
- foglio 2 particella 472 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci n. 85, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da U [REDACTED] sede in Lecce
Coerenze: detta via, subalterno 52,50,33,36

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.





Prospetto Edificio



Accesso all'area condominiale ed ai box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

| | | |
|-----------------------|-------------|---------------------|
| farmacie | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|----------------------------|-------------------------|---------------------|
| tangenziale distante 1,5KM | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 1 km | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno, alluminio con vetrocamera | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:



elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V nella media ★★★★★★★★★★
termico: autonomo con alimentazione in gas nella media ★★★★★★★★★★
 metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio
condizionamento: split con alimentazione a al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 elettrico con diffusori in termoconvettori

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento | 83,63 | x | 100 % | = | 83,63 |
| Verande | 20,74 | x | 60 % | = | 12,44 |
| Scoperto retrostante | 51,60 | x | 10 % | = | 5,16 |
| Totale: | 155,97 | | | | 101,23 |

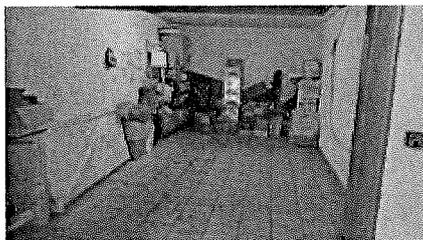
ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 472 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci n. 85, piano: S1, intestato a XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX
 Coerenze: spazio di manovra, subalterno 5 e subalterno 7

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| box auto | 23,59 | x | 60 % | = | 14,15 |
| Totale: | 23,59 | | | | 14,15 |

**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 472 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 5,27 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci n.85 , piano: S1, intestato a XXXXXXXXXX
 Coerenze: spazio di accesso condominiale, subalterno 19 e subalterno 21

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|



| | | | | | |
|----------------------|-------------|---|------|---|-------------|
| deposito-ripostiglio | 3,86 | x | 50 % | = | 1,93 |
| Totale: | 3,86 | | | | 1,93 |



Interno Deposito



Accesso al deposito

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazione Valore Minimo

Indirizzo: PERIFERICA/NUOVA ESPANSIONE

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 480,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
Descrizione: Valore Massimo Immobile
Indirizzo: PERIFERICA/NUOVA ESPANSIONE
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 61.000,00 pari a 610,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/12/2023
Fonte di informazione: Gruppo Ricercato Immobiliare
Descrizione: appartamento facente parte di una costruzione del 2010 posto al piano rialzato. La superficie è di 60mq. Inclusa nella vendita un box auto di 20 mq
Indirizzo: Via Alcide De Gasperi
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie: 20
Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 850,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 61.200,00 pari a 765,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 05/03/2021
Fonte di informazione: Notaio Angela Iacovelli
Descrizione: piena proprietà di appartamento a piano primo e box all'interrato facenti parte di un complesso condominiale, della consistenza catastale di mq 111
Indirizzo: Via Marconi angolo Via Matteotti
Superfici principali e secondarie: 111
Superfici accessorie:
Prezzo: 116.500,00 pari a 1.049,55 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Descrizione: Abitazione in stabili di fascia media- Valore medio
Indirizzo: PERIFERICA/NUOVA ESPANSIONE
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 71.700,00 pari a 717,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco



presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 101,23 | x | 720,00 | = | 72.885,60 |
| Valore superficie accessori: | 16,08 | x | 720,00 | = | 11.577,60 |
| | | | | | 84.463,20 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 84.463,20 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 84.463,20 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Agenzia del Territorio di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce. Ufficio Tecnico di Monteroni di Lecce. Agenzia Immobiliari ed Osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari Monteroni di Lecce. Osservatorio Immobiliare il Sole 241 Ore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: Monteroni di Lecce, osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari di Monteroni 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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 101,23 | 16,08 | 84.463,20 | 84.463,20 |
| | | | | 84.463,20 € | 84.463,20 € |

| | |
|---|---------------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. 800,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 83.663,20 |



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|---|---------------------|
| Riduzione del valore del 5% 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: | €. 4.183,16 |
| 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: | €. 79.480,04 |

data 21/12/2023

il tecnico incaricato
Geom. PIERANGELO ROLLO

