



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Moroni Paolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

PIERANDREA MIGALI

CF: MGLPND76P09D862Q

con studio in GALATONE (LE) VIA Caduti Galatei, snc

telefono: 3473643225

email: piemiga@gmail.com

PEC: pierandrea.migali@ingpec.eu

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a ARADEO VIA VIGNOLA 9, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di vano garage con cortile antistante di pertinenza e porta di collegamento all'abitazione confinante di proprietà [REDACTED]. Il locale attualmente accatastato come garage risulta essere stato approvato come locale artigianale e quindi difforme a rispetto a quanto approvato con concessione edilizia 7/07 rilasciata dal Comune di Aradeo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1683 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana U, classe 4, consistenza 29 mq, indirizzo catastale: VIA CARAVAGGIO , piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2010 Pratica n. LE0413038 in atti dal 21/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25764.1/2010)
Il terreno è stato acquistato il 15/01/2007 con Atto per Notar Cito rep. n. 3823. L'immobile è stato accatastato con dichiarazione prot. n. LE0463961 12/11/2009. [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 terreno artigianale, identificato con il numero C3 destinazione casa bottega. piazzale antistante di pertinenza del garage

A.2 terreno artigianale, identificato con il numero C3 destinazione casa bottega.

B villa singola a ARADEO VIA VIGNOLA 9, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione su due piani con scala interna di collegamento realizzata difformemente dal Permesso di Costruire 7/07 rilasciato dal Comune di Aradeo. Quasi la totalità del piano terra risulta difforme da quanto approvato e di conseguenza anche ai piani superiori vi sono notevoli difformità. Al piano di copertura esiste un vano lavanderia non approvato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1683 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria D/2, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA VIGNOLA, 9, piano: TERRA E PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/11/2009, prot. n. LE0463961
Il terreno è stato acquistato il 15/01/2007 con Atto per Notar Cito rep. n. 3823. L'immobile è stato accatastato con dichiarazione prot. n. LE0463961 12/11/2009. [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

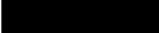
B.1 terreno artigianale, identificato con il numero C3 Destinazione Casa bottega. trattasi di giardino di pertinenza



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	294,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,90 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 252.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 252.900,00
Data della valutazione:	17/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato 

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 **giudiziale**, iscritta il 08/05/2018 a LECCE ai nn. 15806/1727, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 119.000,00.

Importo capitale: 118.695,97

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 10/02/2020 a LECCE ai nn. 4682/3722, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 15/01/2007), con atto stipulato il 15/01/2007 a firma di NOTAR ANTONIO CITO ai nn. 3823/2727 di repertorio, trascritto il 18/01/2007 a LECCE ai nn. 1970/2533

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (dal 31/12/1981 fino al 15/01/2007), con atto stipulato il 31/12/1981 a firma di NOTAR MIGLIETTA ai nn. REP. N. 47393 di repertorio, trascritto il 20/01/1982 a LECCE ai nn. 1168

*** DATO OSCURATO *** per la quota di DIRITTO DI PROPRIETA' (dal 31/12/1981 fino al 15/01/2007), con atto stipulato il 31/12/1981 a firma di NOTAR MIGLIETTA ai nn. REP. N. 47393 di repertorio, trascritto il 20/01/1982 a LECCE ai nn. 1168

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (dal 31/12/1981 fino al 15/01/2007), con atto stipulato il 31/12/1981 a firma di NOTAR MIGLIETTA ai nn. REP. N. 47393 di repertorio, trascritto il 20/01/1982 a LECCE ai nn. 1168

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (dal 31/12/1981 fino al 15/01/2007), con atto stipulato il 31/12/1981 a firma di NOTAR MIGLIETTA ai nn. REP. N. 47393 di repertorio, trascritto il 20/01/1982 a LECCE ai nn. 1168

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruzione N. 7/07, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto per la costruzione di un fabbricato costituito da locali artigianali a piano terra e civile abitazione a piano primo , presentata il 28/01/2007, rilasciata il 22/05/2007 con il n. 7/07 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreto Regionale n.395 del 17/03/1973, sostituito con D.P.G.R. n.1445 del 20/07/1979. Successiva variante generale approvata con D.P.G.R. n.1642 del 14/09/1979, l'immobile ricade in zona Artiginale secondo PDF secondo P.Q. zona c3.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: - Superficie edificabile da regolamento 60% dell'area edificabile; - Volume edificabile da regolamento 4,5 mc/mq; - Volume da edificare per attività artigianale 40%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso al piano terra da Locale Artigianale a Civile Abitazione, oltre a diffuse varianti interne per rendere i locali artigianali approvati al piano terra civile abitazione. Realizzazione di volume tecnico al piano copertura, varianti diffuse ai prospetti. Le variazioni della sagoma rientrano nel 2% di tolleranza ex art. 34 bis DPR 380/01. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria ex art. 36 d.p.r. 380/01

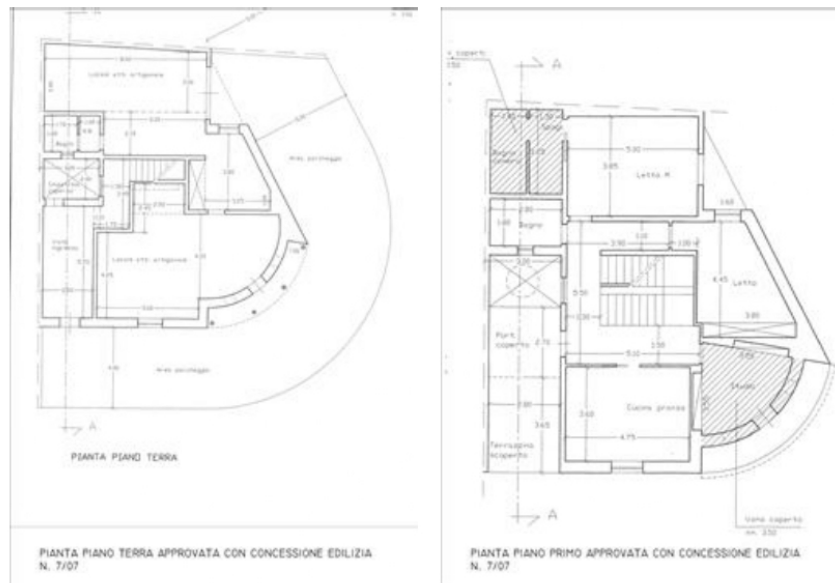
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

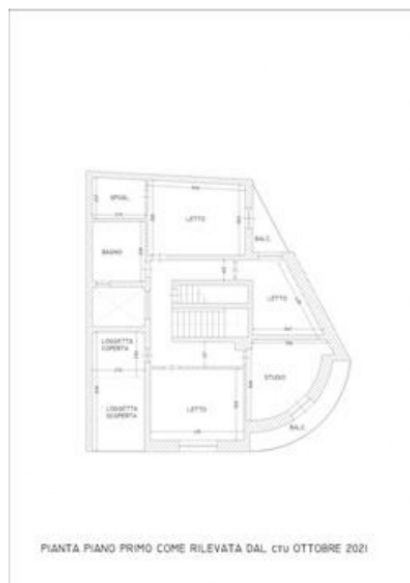
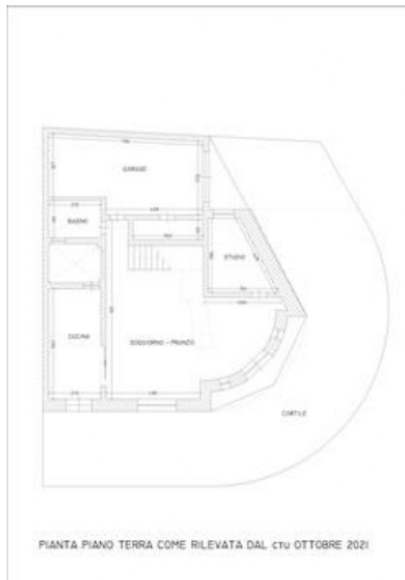
Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01 per modifiche interne e ripristino della destinazione d'uso del piano terra a locale artigianale terra: €7.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180gg.

Al piano copertura è stato realizzato un volume tecnico, oltre alle tramezzature interne ai vari piano è stato modificato anche il prospetto. La regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dovrà passare attraverso il ripristino della destinazione d'uso di locali artigianali di parte del piano terra





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità catastale rispetto allo stato di progetto approvato che non risultate rispettare la normativa urbanistico-edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riaccatastamento nella situazione approvata dopo la

consegna agli uffici competenti di Domanda di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR. 380/01 e per il ripristino della destinazione d'uso originaria, di locale commerciale, al piano terra.

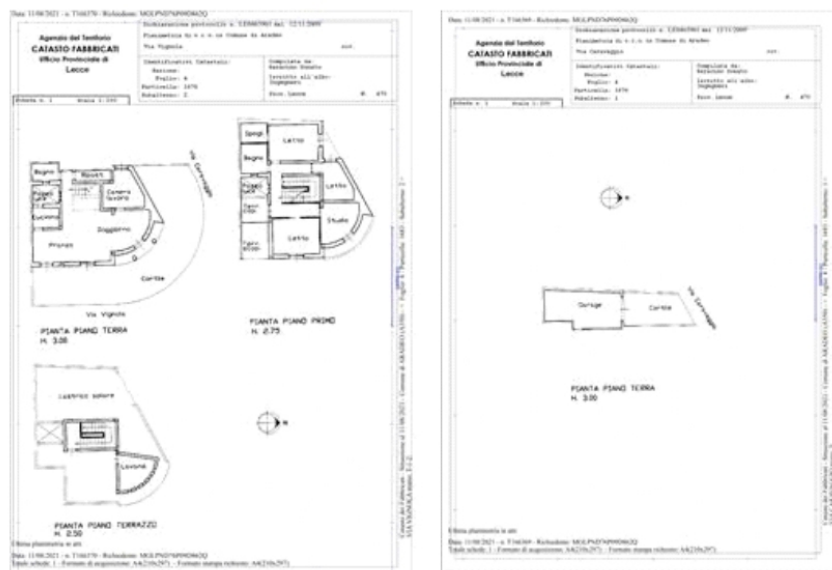
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Riaccatastamento: € 1.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30.

Successivamente all'approvazione del titolo edilizio bisognerà consegnare modello Doc.Fa al fine di rappresentare la planimetria conforme con il titolo comunale rilasciato



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La normativa di zona prevede la realizzazione di fabbricati produttivi con annessa abitazione. Il fabbricato nello stato in cui si trova ha la consistenza della sola civile abitazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 180gg

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra sono presenti impianti civili di carico e scarico acqua, elettrici e elettronici riferibili ad una civile abitazione, dovranno essere ripristinati impianti di tipo industriale conformi con la normativa di riferimento per impianti sui luoghi di lavoro. Il resto degli impianti dovrà essere rimosso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione impianti industriali: €3.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150gg

BENI IN ARADEO VIA VIGNOLA 9

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

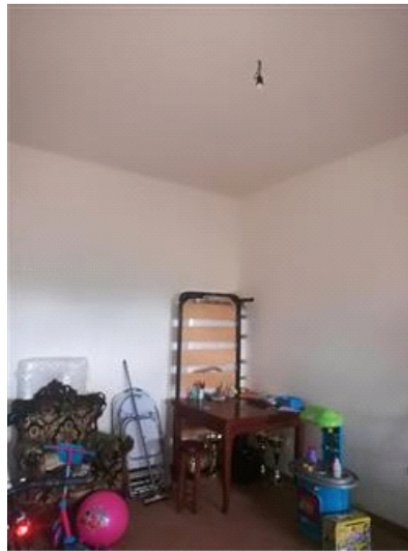
box singolo a ARADEO VIA VIGNOLA 9, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di vano garage con cortile antistante di pertinenza e porta di collegamento all'abitazione confinante di proprietà [REDACTED]. Il locale attualmente accatastato come garage risulta essere stato approvato come locale artigianale e quindi difforme a rispetto a quanto approvato con concessione edilizia 7/07 rilasciata dal Comune di Aradeo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1683 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana U, classe 4, consistenza 29 mq, indirizzo catastale: VIA CARAVAGGIO, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2010 Pratica n. LE0413038 in atti dal 21/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25764.1/2010)
Il terreno è stato acquistato il 15/01/2007 con Atto per Notar Cito rep. n. 3823. L'immobile è stato accatastato con dichiarazione prot. n. LE0463961 12/11/2009. [REDACTED]

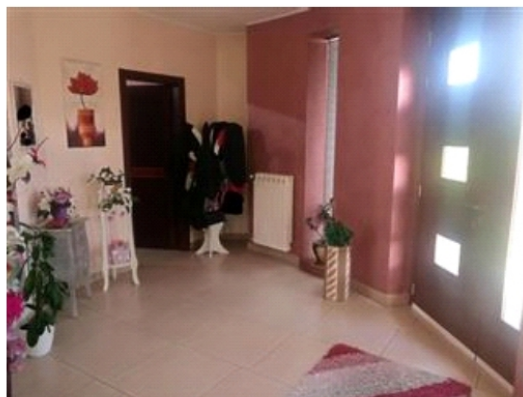
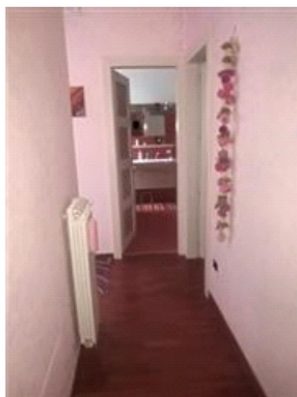
L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono GALATINA, GALATONE, NEVIANO, CUTROFIANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CHIESA DI SANTA CATERINA DI ALESSANDRIA GALATINA.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di vano garage con cortile antistante di pertinenza e porta di collegamento all'abitazione confinante di proprietà del [REDACTED]. Il locale attualmente accatastato come garage risulta essere stato approvato come locale artigianale e quindi difforme a rispetto a quanto approvato con concessione edilizia 7/07 rilasciata dal Comune di Aradeo.



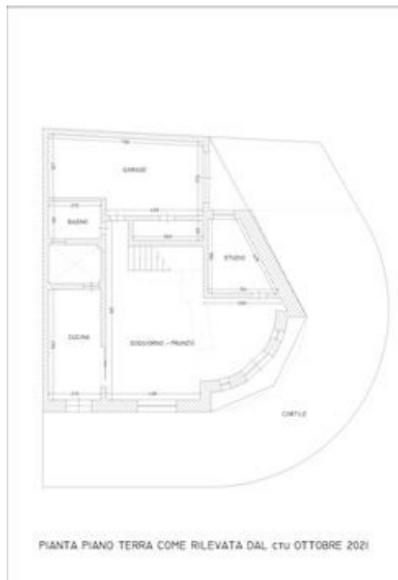
CONSISTENZA:

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
Garage con antistante piazzale di pertinenza interno	24,00	x	100 %	=	24,00

Totale: 24,00 24,00



ACCESSORI:

terreno artigianale, identificato con il numero C3 destinazione casa bottega. piazzale antistante di pertinenza del garage

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piazzale antistante di pertinenza del garage	24,00	x	10 %	=	2,40
Totale:	24,00				2,40



terreno artigianale, identificato con il numero C3 destinazione casa bottega.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto, ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato con il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo. Questo procedimento di stima risulta basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	24,00	x	500,00	=	12.000,00
Valore superficie accessori:	2,40	x	500,00	=	1.200,00
					13.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 13.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 13.200,00

BENI IN ARADEO VIA VIGNOLA 9

VILLA SINGOLA

[REDACTED]

DI CUI AL PUNTO B

villa singola a **ARADEO VIA VIGNOLA 9**, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO** (***)

Abitazione su due piani con scala interna di collegamento realizzata difformemente dal Permesso di Costruire 7/07 rilasciato dal Comune di Aradeo. Quasi la totalità del piano terra risulta difforme da quanto approvato e di conseguenza anche ai piani superiori vi sono notevoli difformità. Al piano di copertura esiste un vano lavanderia non approvato.

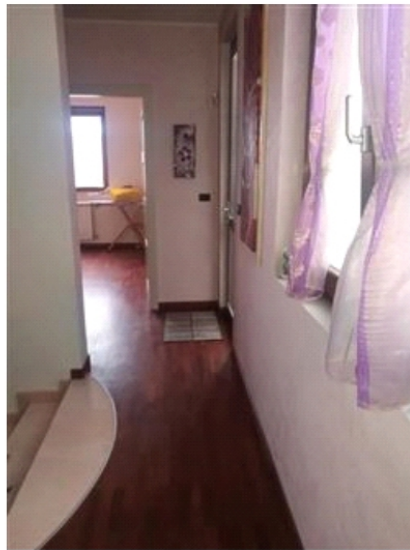
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1683 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria D/2, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA VIGNOLA, 9, piano: TERRA E PRIMO, intestato a (***) **DATO OSCURATO** (***) , derivante da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/11/2009, prot. n. LE0463961

Il terreno è stato acquistato il 15/01/2007 con Atto per Notar Cito rep. n. 3823. L'immobile è stato accatastato con dichiarazione prot. n. LE0463961 12/11/2009. [REDACTED]

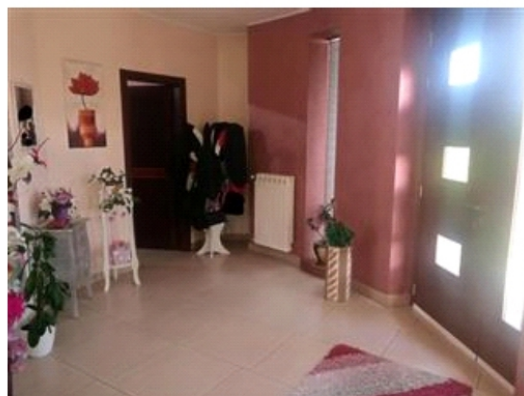
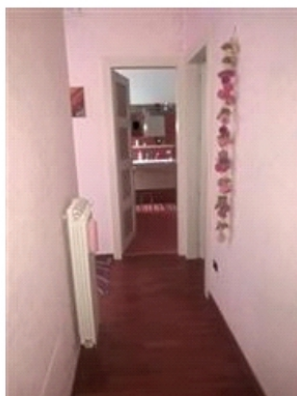
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono GALATINA, GALATONE, NEVIANO, CUTROFIANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CHIESA DI SANTA CATERINA DI ALESSANDRIA GALATINA.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della
media





esposizione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione su due piani con scala interna di collegamento realizzata difformemente dal Permesso di Costruire 7/07 rilasciato dal Comune di Aradeo. Quasi la totalità del piano terra risulta difforme da quanto approvato e di conseguenza anche ai piani superiori vi sono notevoli difformità. Al piano di copertura esiste un vano lavanderia non approvato.

Trattasi di villetta singola. La distribuzione interna risulta composta da:

- ingresso - soggiorni;
- cucina;
- disimpegno;
- n. 2 bagni;
- n. 2 camere da letto;
- n. 2 balconi esterni;
- vani accessori adibiti a studio;
- lavanderia;
- Giardino di perinenza.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : battente realizzato in Ferro zincato e verniciato	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : taglio termico realizzati in legno	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte interne battente e scorrevoli realizzati in legno e vetro	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in pietra di corsi	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di elementi tipo Poroton	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in palladiana di marmo	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppio battente realizzato in legno e vetro	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in lato giardino realizzato in intonaco civile	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti: <i>condizionamento</i> : caldaia a gas con alimentazione a metano con diffusori in radiatori	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

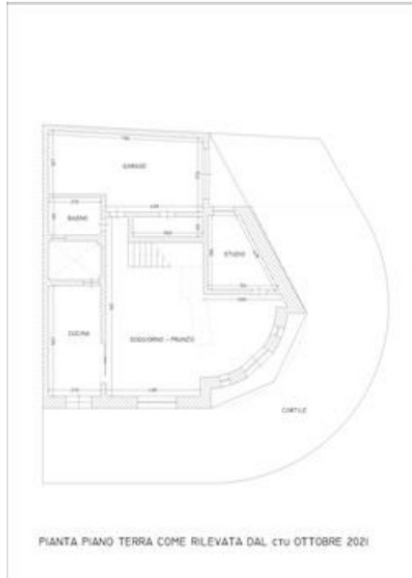
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione		consistenza		indice		commerciale	
Villetta	monofamiliare	270,00	x	100 %	=	270,00	



indipendente		
Totale:	270,00	270,00



ACCESSORI:

terreno artigianale, identificato con il numero C3 Destinazione Casa bottega. trattasi di giardino di



pertinenza

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino di pertinenza	105,00	x	10 %	=	10,50
Totale:	105,00				10,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto, ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato con il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo. Questo procedimento di stima risulta basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	270,00	x	900,00	=	243.000,00
Valore superficie accessori:	10,50	x	900,00	=	9.450,00
					252.450,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 252.450,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 252.450,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Surbo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Agenzie immobiliari ed esperti operanti nel settore hanno riferito che le offerte di vendita di edifici residenziali ubicati all'interno della zona residenziale del comune di Surbo, Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di ARADEO, agenzie: LECCE-ARADEO E COMUNI LIMITROFI, osservatori del mercato immobiliare ARADEO

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	box singolo	24,00	2,40	13.200,00	13.200,00
B	villa singola	270,00	10,50	252.450,00	252.450,00
				265.650,00 €	265.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 252.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€ 0,00**

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:	€. 252.900,00

data 17/05/2022

il tecnico incaricato
PIERANDREA MIGALI