TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2023

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Rita Pasca

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Lecce

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2023

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Flavia Bonfantini

CF:BNFFLV89M70E506M
con studio in MONTERONI DI LECCE (LE) Contrada Lamia Russa 38/2
telefono: 3293115684
email: flavia.bonfantini@hotmail.it
PEC: flavia.bonfantini@ingpec.eu

Firmato Da: BONFANTINI FLAVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d63ead0782cb96a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a GALATINA via Lombardia nn. 74-76 angolo via Puglia n. 13, quartiere ZONE B13 - AMBITO DELLE RECENTI ESPANSIONI INTENSIVE, della superficie commerciale di **145,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])

Bene immobile facente parte di un edificio condominiale sito in Galatina in angolo tra via Puglia 13 e via Lombardia 74-76 e precisamente: locale commerciale posto a piano terra con accesso da via Puglia civico 13 e da via Lombardia civico 74-76, composto da ampio locale,due w.c. con relativo antibagno per una superficie complessiva di 132 mq. Il locale commerciale è attuamente utilizzato come attività commerciale di autoricambi e presenta scaffalature sia in legno grezzo che in metallo a ripiani mobili di altezza 4 mt usate per lo stoccaggio di materiale e merci del magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,20.Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 1240 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 132 mq, indirizzo catastale: VIA LOMBARDIA n. 74-76; VIA PUGLIA n. 13 , piano: T, intestato a [redacted], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2023 Pratica n. LE0171926 in atti dal 06/11/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 171926.1/2023)
  Coerenze: Il fabbricato, sito ad angolo tra via Puglia e Via Lombardia, confina con la p.lla 38 a S e la p.lla 1678 a O
  Lo scrivente ha provveduto ad effettuare variazione toponomastica presso l'Agenzia del Territorio

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**145,20 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 153.450,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 126.747,67**
Data della valutazione:	**22/11/2023**

Firmato Da: BONFANTINI FLAVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d63ead0782cb96a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
In sede di sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore ed utilizzato per l'attività commerciale [redacted] (ricambi per carrozzeria e accessori auto italiane ed estere).

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** attiva, stipulata il 22/11/2002 a firma di Notaio Monosi Stefania da Galatina ai nn. repertorio 10311 di repertorio, iscritta il 26/11/2002 ai nn. al numero di particolare 4499 e di generale 42506, a favore di BANCA 121 S.P.A con sede in Lecce - codice fiscale 00143640753, contro [redacted] codice fiscale [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] 1949 codice .
Importo ipoteca: € 206.000,00.
Importo capitale: € 103.000,00..
Durata ipoteca: 20 anni.
Riduzione di somma annotazione a iscrizione in data 23/10/2008 al numero di particolare 6247 e di generale 45019, in cui il montante viene ridotto da € 103'000,00 a € 68'271,75 per la sorte capitale e da € 206'000,00 a € 136'543,50 per il totale.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/11/2002 , iscritta il 06/09/2022 ai nn. numero di particolare 3998 e di generale 33066, a favore di Banca 121 Spa con sede in Siena, numero di codice fiscale 00143640753, contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] signor [redacted] nato a [redacted] signora [redacted] nata a [redacted] (LE) il [redacted] e contro il Signor [redacted] nato [redacted]
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/11/2002, iscritta in data 06/09/2022 al numero di particolare 3998 e di generale 33066, a favore della Banca 121 Spa con sede in Siena, numero di codice fiscale 00143640753, contro la [redacted] nata a [redacted] signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e contro il Signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/1 (mille/millesimi) quale attuale proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione e debitore della Banca 121 Spa in virtù di accollo di mutuo al rogito avvenuto nel 2008

Firmato Da: BONFANTINI FLAVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d63ead0782cb96a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/09/2020 a firma di Unep Lecce ai nn. numero di repertorio 3181 di repertorio, trascritta il 26/10/2020 ai nn. numero di particolare 23585 e di generale 30489, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 , contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted].
Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Negozio e bottega (C1) in Galatina foglio 77 particella 1240 sub.44

pignoramento, stipulata il 25/01/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario da Lecce ai nn. numero di repertorio 34 di repertorio, trascritta il 26/02/2016 a Lecce ai nn. al numero di particolare 3957 e di generale 5230, a favore di società [redacted], con sede in [redacted] - codice fiscale [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted].
Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Negozio e bottega (C1) in Galatina foglio 77 particella 1240 sub.40 - Negozio e bottega (C1) in Galatina foglio 77 particella 1240 sub.44

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di Unep Lecce ai nn. di repertorio 1125 di repertorio, trascritta il 26/04/2023 ai nn. di particolare 12765 e di generale 15814, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 , contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted].
Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Negozio e bottega (C1) in Galatina foglio 77 particella 1240 sub.44

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:	**€. 21,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 3.684,83**

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla relazione peritale la scheda contabile (Situazione versamenti quote) del Condominio BELVEDERE LOTTO B - C. Fisc. 93050290753 riguardante il Sig. [redacted]. Le spese sono divise in: Esercizio 2023, Esercizio SPESE LEGALI D.I. CONDOMINIO BELVEDERE LOTTO A, Esercizio LASTRICI SOLARI. Il totale complessivo è stato diviso tra spese scadute e spese già deliberate ma non ancora scadute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 10/12/2008), trascritto il 12/12/2008 ai nn. 52540/36820.
in virtù di atto tra vivi compravendita del 10/12/2008, per Notaio Antonio Cito numero di repertorio

Firmato Da: BONFANTINI FLAVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d63ead0782cb96a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5431/4097, trascritto il 12/12/2008 al numero di particolare 36820 e di generale 52540 in cui veniva trasferita la proprietà del suddetto bene per la quota di 1/1 (mille/millesimi) a favore del [redacted] nato a [redacted] il [redacted], in regime di separazione dei beni in virtù della convenzione patrimoniale del 21/11/2006 per Notaio Antonio Cito, numero di repertorio 3683 contro la [redacted] nata a [redacted] il [redacted] come bene personale. Le parti hanno dichiarato che l'intero prezzo dell'immobile compravenduto è di € 93'750,00 oltre iva al 20%.
NB: nell'atto di compravendita la parte acquirente si accolla il mutuo precedentemente sottoscritto dalla parte venditrice nel 2002. Allo stato attuale, si deduce che il bene in oggetto risulta avente diritto di proprietà: del [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per l'intera quota di 1 / 1 (mille/millesimi) in regime di separazione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] (fino al 15/06/1998)

[redacted] per la quota di dell'intero in piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/1998), trascritto il 23/06/1998 ai nn. 18438/14698.
Detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 77 particella 1240 sub.1 era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà,

[redacted]. con sede in [redacted] - codice fiscale [redacted], già [redacted] con sede in [redacted] - codice fiscale [redacted], in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 03/03/2000 fino al 22/11/2002), trascritto il 03/04/2000 ai nn. 10012/7693

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di dell'intero in piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2002 fino al 10/12/2008), con atto stipulato il 22/11/2002 a firma di notar Monosi Stefania di Galatina (LE) ai nn. rep. n. 12112 di repertorio, trascritto il 26/11/2002 ai nn. 42504/34376

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 1974**, intestata a [redacted], per lavori di nuova costruzione di un fabbricato per abitazioni, presentata il 17/02/1968, rilasciata il 06/05/1968, agibilità del 08/02/1971

Concessione Edilizia **N. 135/01**, intestata a [redacted] in qualità di amministratore unico della società [redacted], per lavori di Fusione di 4 locali ad uso commerciale, realizzazione di varianti interne, immobile sito in Galatina alla Via Puglia ang. Via Lombardia, presentata il 21/06/2001 con il n. 21903/01 di protocollo, rilasciata il 10/08/2001 con il n. 27357 di protocollo

DIA - Dichiarazione di Inizio Lavori **N. 38738**, intestata a [redacted], per lavori di frazionamento di un locale commerciale e creazione di numero due locali commerciali con realizzazione di un miuro di divisione come da allegati grafici, presentata il 30/10/2007 con il n.

Firmato Da: BONFANTINI FLAVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d63ead0782cb96a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

38738 di protocollo, rilasciata il 05/11/2007

DIA_Denuncia d'inizio Attività e domanda per ottenere il permesso di agibilità relativo ad un locale condotto dalla [redacted] da adibire a ludoteca. **N. 1935**, intestata a [redacted], per lavori di Unificazione di quattro negozi riportati nella planimetria approvata in data 17/02/1968 con realizzazione di due bagni, un antibagno, uno spogliatoio, un ripostiglio ed un ufficio, presentata il 31/05/2001 con il n. 1935 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità del 11/09/2001 con il n. 199403/01 di protocollo.
Poiché i lavori in argomento comportano l'unificazione di più unità immobiliari, non è possibile avvalersi della D.I.A. ma è necessario richiedere la Concessione Edilizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Del. C.C. n°37 del 14/07/2003 ADOZIONE, Del. C.C. n°66 del 17/11/2004 APPROVAZIONE, APPROVAZIONE GENERALE, l'immobile ricade in zona ZONE B13 - AMBITO DELLE RECENTI ESPANSIONI INTENSIVE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si allega alla presente relazione l'allegato tav_C_norme_tecniche_attuazione.pdf, contenente le norme tecniche e gli indici nella sezione CAPO IV ZONE RESIDENZIALI - DISPOSIZIONI SPECIFICHE a pag. 48/92

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità edilizie.

Per quanto riguarda l'indirizzo dell'immobile, in sede di sopralluogo non è stata riscontrata corrispondenza tra indirizzo indicato nell'atto di pignoramento e nella visura catastale e indirizzo effettivo. Inoltre non è stata riscontrata neanche corrispondenza tra indirizzo indicato in ufficio tecnico e indirizzo indicato nell'atto di pignoramento:

Indirizzo indicato nell'atto di pignoramento: via Puglia, 5 Galatina (a tale indirizzo corrispondeva diverso immobile)

Indirizzo indicato in visura catstale: via Puglia, 5 Galatina (a tale indirizzo corrispondeva diverso immobile)

Indirizzo indicato in ufficio tecnico del comune di Galatina: via Puglia angolo via Lombardia

Per tale motivo lo scrivente, previa autorizzazione del Giudice, Dott.ssa Anna Rita Pasca, ha provveduto a effettuare una variazione toponomastica presso l'Agenzia delle Entrate. Si segnala pertanto che l'indirizzo corretto per l'individuazione attuale del bene immobile è:

Via Puglia 13, angolo via Lombardia 74,76 Galatina.

La sottoscritta ha provveduto a comunicare tale variazione in ufficio tecnico del comune di Galatina.

Attualemnte la visura catastale riporta il corretto indirizzo, mentre la planimetria catastale presenta il vecchio indirizzo (via Puglia, 5). Poichè si vede necessaria una procedura DOCFA con causale 'Variazione per diversa distribuzione di spazi interni' si invita il tecnico che effettuerà tale variazione a contestualmente inserire il nuovo indirizzo sopra indicato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: [redacted]

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione di un tramezzo esistente in planimetria catastale. Tali variazioni tuttavia non sono da annoverare tra le variazioni essenziali di cui all'art. 32

Firmato Da: BONFANTINI FLAVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d63ead0782cb96a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del D.P.R. 380/2001. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA con causale 'Variazione per diversa distribuzione di spazi interni'.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: €.1.500,00
- Spese di presentazione DOCFA: €.50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN GALATINA VIA LOMBARDIA NN. 74-76 ANGOLO VIA PUGLIA N. 13, QUARTIERE ZONE B13 - AMBITO DELLE RECENTI ESPANSIONI INTENSIVE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GALATINA via Lombardia nn. 74-76 angolo via Puglia n. 13, quartiere ZONE B13 - AMBITO DELLE RECENTI ESPANSIONI INTENSIVE, della superficie commerciale di **145,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Bene immobile facente parte di un edificio condominiale sito in Galatina in angolo tra via Puglia 13 e via Lombardia 74-76 e precisamente: locale commerciale posto a piano terra con accesso da via Puglia civico 13 e da via Lombardia civico 74-76, composto da ampio locale,due w.c. con relativo antibagno per una superficie complessiva di 132 mq. Il locale commerciale è attuamente utilizzato come attività commerciale di autoricambi e presenta scaffalature sia in legno grezzo che in metallo a ripiani mobili di altezza 4 mt usate per lo stoccaggio di materiale e merci del magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,20.Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 1240 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 132 mq, indirizzo catastale: VIA LOMBARDIA n. 74-76; VIA PUGLIA n. 13 , piano: T, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2023 Pratica n. LE0171926 in atti dal 06/11/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 171926.1/2023)
  Coerenze: Il fabbricato, sito ad angolo tra via Puglia e Via Lombardia, confina con la p.lla 38 a S e la p.lla 1678 a O
  Lo scrivente ha provveduto ad effettuare variazione toponomastica presso l'Agenzia del Territorio

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in

Firmato Da: BONFANTINI FLAVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d63ead0782cb96a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce, Collemeto, Soleto, Sogliano Cavour, Ardeo, Seclì). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt	eccellente
ferrovia distante 1,5 km	eccellente
superstrada distante 1 km	eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo
esposizione:	ottimo
luminosità:	ottimo
panoramicità:	ottimo
impianti tecnici:	ottimo
stato di manutenzione generale:	ottimo
servizi:	ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrate realizzati in vetro e alluminio	buono
pavimentazione interna: realizzata in marmittoni di graniglia	buono
protezioni infissi esterni: serrande realizzate in ferro	al di sopra della media
rivestimento esterno: realizzato in marmo	al di sopra della media
rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento	al di sopra della media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica	al di sopra della media
infissi interni: porte ad anta battente realizzati in legno tamburato	buono

Degli Impianti:

elettrico: conformità: Non verificata	al di sopra della 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
Superficie utile netta calpestabile	132,00	x	100 %	=	132,00
Muri perimetrali	132,00	x	10 %	=	13,20

Firmato Da: BONFANTINI FLAVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d63ead0782cb96a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale:	**264,00**	**145,20**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del piu` probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, e` quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella relazione tecnica. Si e` assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilita`, destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, pertinenze esistenti ottenendo il valore piu` probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 1° semestre del 2023 (negozio). Detti valori vanno da un minimo di 790 €/mq ad un massimo di 1250 €/mq per immobili residenziali nel Comune di Galatina nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto (C2-Semicentrale/TRA VIA LIGURIA, VIA GALATONE, VIA DELLE ROSE E VIA KENNEDY).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**155.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 155.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 155.000,00**

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 Galatina, agenzie: Galatina, osservatori del mercato immobiliare OMI

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):

Firmato Da: BONFANTINI FLAVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d63ead0782cb96a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	145,20	0,00	155.000,00	155.000,00
				155.000,00 €	**155.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 153.450,00**

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: **€. 23.017,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.684,83**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.747,67**

data 22/11/2023

il tecnico incaricato
Flavia Bonfantini

Firmato Da: BONFANTINI FLAVIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d63ead0782cb96a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009