

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

202/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DO.TT.SSA PERRONE MARIA GABRIELLA

CUSTODE:

AVV. GIAMMARRUCO PATRIZIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Pamela Gerardi

CF:GRRPML78M44D862R

con studio in LECCE (LE) via mercadante 5

telefono: 0

email: archpamelagerardi@hotmail.it

PEC: pamelagerardi@pec.it

tecnico incaricato: Pamela Gerardi
Pagina 1 di 11

Firmato Da: GERARDI PAMELA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6ab2add661aa96de

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 202/2023

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

A appartamento a LECCE via Archita Da Taranto 8, quartiere "Santa Rosa", della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento si sviluppa al sesto piano di un fabbricato condominiale costituito da otto piani fuori terra e da un piano interrato adibito a locali tecnici. Il fabbricato è prevalentemente a destinazione residenziale e presenta al piano terra locali ad uso commerciale. Non dispone di box o posti auto condominiali. All'unità immobiliare si accede tramite scala o ascensore condominiale da via Archita da Taranto 8, identificata come interno 12 della scala B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 12, scala B, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 196 particella 653 sub. 64 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: via Archita Da Taranto 8, piano: 6, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Confinante a ovest con via Archita Da Taranto sul lato, a sud con vano scala condominiale, a est con area scoperta e a nord con appartamento di altra proprietà.

L'immobile riportato In NCEU al Foglio 196 p.la 653 sub 64, oggetto della procedura, è stato generato dal sub 31 (fg 196. p.la 653) in base alla Nota di Variazione del 16.07.2009 pratica n. LE0300912 in atti dal 16.07.2009- Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 19665.1/2009).

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 173.484,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 147.461,40

tecnico incaricato: Pamela Gerardi
Pagina 2 di 11

Firmato Da: GERARDI PAMELA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 8ab2add661aa96de

trova:

Data della valutazione:

27/10/2024

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 07/12/2010 a firma [redacted] i nn. 224252/2010 di repertorio, iscritta il 27/12/2010 a U.P. di Lecce ai nn. 49828/9349, a favore di Equitalia Lecce s.p.a. C.F. 02340100755, [redacted]

[redacted] derivante da Iscrizione ex art. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 30.265,60.

Importo capitale: 15.132,80.

Durata ipoteca: -.

CANCELLAZIONE TOTALE (annotazione n. 308 del 27.01.2020)

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 24/03/2015 a firma [redacted] nn. 876/5915 di repertorio, iscritta il 25/03/2015 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Lecce ai nn. 8665/813, a favore di Equitalia Sud S.p.a. sede di Roma C.F. 11210661002, contro [redacted]

[redacted] per diritti di 1/2 di proprietà, derivante da RUOLO (Art.77 del DPR n.602 del 1973).

Importo ipoteca: 108.289,84.

Importo capitale: 54.144,92.

Cancellazione totale n. 307 del 27.01.2020.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/09/2009 a firma di Notaio Stellacci Maria ai nn. 19850/9654 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a U.P. di Lecce ai nn. 37911/5375, a favore di [redacted]

[redacted] per diritti di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale, derivante da [redacted]

Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni 1 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/03/2013 a firma di Uff. Giud. Trib. Lecce ai nn. 975/2013 di repertorio, trascritta il 04/06/2013 a U.P. Immobiliare di Lecce ai nn. 16892/12705 [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili.

Il pignoramento viene eseguito per la complessiva somma di € 4.940,69 oltre spese giusta Atto di Precetto notificato il 21.01.2013.

pignoramento, stipulata il 30/05/2018 a firma di Tribunale Unep Di Lecce ai nn. 3607/2018 di repertorio, trascritta il 26/06/2018 a U.P. Immobiliare di Lecce ai nn. 21704/168522, [REDACTED]

derivante da Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili.

Verbale di pignoramento effettuato per la somma di € 16.164,29 oltre le spese di notifica del precetto, nonché le successive occorrenze

pignoramento, stipulata il 09/11/2018 a firma di Uff. Giud. C.A. Tribunale di Lecce ai nn. 6518/2018 di repertorio, trascritta il 23/01/2019 a U.P. di Lecce ai nn. 2857/2 [REDACTED]

per diritti di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni, derivante da Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento viene trascritto per la somma di € 16.164,29 oltre accessori.

pignoramento, stipulata il 12/06/2023 a firma di Uff. Giud. Unep presso C.A. di Lecce ai nn. 2440 di repertorio, trascritta il 03/07/2023 a U.P. di Lecce ai nn. 25074/20382, [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento viene trascritto per € 212.891,81 oltre interessi e spese.

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:	€ 738,32
--	----------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 100,00
---	----------

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 6.251,49
--	------------

Millesimi condominiali:	19,380/1000
-------------------------	-------------

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze: *

Dai dati forniti dall'Amministratore pro-tempore del condominio, denominato "MIncio", risulta decreto ingiuntivo n. 2334/2023, R.G. n. 1221/2023, rep. n. 984/2023 del 30/10/2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] quali comproprietari dell'unità immobiliare oggetto di stima, sono coniugati in regime di comunione legali dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 09/09/2009), con atto stipulato il 09/09/2009 a firma di notaio Stellacci Maria ai nn. 19849/9653 di repertorio, registrato il 10/09/2009 a Agenzia delle Entrate di Lecce ai nn. 2044, trascritto il 11/09/2009 a U.P. Pubblicità Immobiliare di Lecce ai nn. 37910/28073.
Proprietario in regime di comunione legale dei beni.

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 09/09/2009), con atto stipulato il 09/09/2009 a firma di notaio Stellacci Maria ai nn. 19849/9653 di repertorio, registrato il 10/09/2009 a Agenzia delle Entrate di Lecce ai nn. 2044, trascritto il 11/09/2009 a U.P. Pubblicità Immobiliare di Lecce ai nn. 37910/28073.
Proprietaria in regime di comunione legale dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di Compravendita (dal 13/05/1994), con atto stipulato il 13/05/1994 a firma di notaio Mancuso Domenico ai nn. 245057 di repertorio, trascritto il 17/05/1994 a U.P. di Pubblicità Immobiliare di Lecce ai nn. 15218/12590

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 41114 e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di Realizzazione di fabbricato per uso di civile abitazione, negozi ed autorimessa, rilasciata il 12/04/1963 con il n. 41114 di protocollo, agibilità del 29/11/1965.
Pratica edilizia riferita all'intero fabbricato.

Permesso Di Costruire in Sanatoria N. 1180, [REDACTED] per lavori di Ampliamento per chiusura di balcone con vetrata, presentata il 31/03/2004 con il n. 46318 di protocollo.
In seguito alla Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi prat. n.1180 del 31.03.2004 e al pagamento dell'Oblazione Abusivismo Edilizio e dell'addizionale regionale e degli oneri concessori, l'Ufficio Tecnico del comune di Lecce ha rilasciato Certificazione n. 396/09. Dalla disamina della documentazione pervenuta, richiesta presso Ufficio Tecnico di Lecce, non risulta il rilascio del Permesso in Sanatoria a completamento della pratica.

P.D.C. in sanatoria N. 333, [REDACTED] per lavori di modifiche interne, presentata il 26/03/2009 con il n. 39773 di protocollo, rilasciata il 16/06/2009 con il n. 333 di protocollo

CILA N. 464, [REDACTED] per lavori di interventi di manutenzione ordinaria,

presentata il 28/09/2010 con il n. 120103 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n.3919 del 01.08.1989 e n.6646 del 22/11/89, l'immobile ricade in zona B11- Art.53- Residenziali urbane dense.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: -residenze; -uffici privati e studi professionali; -associazioni sociali, culturali, religiose e politiche; -commercio al dettaglio ed artigianato di servizio; ristoranti, bar ed attività ricreative. E' vietata la conversione delle attuali superfici con destinazione residenziale ed altre destinazioni di tipo direzionale e commerciali. Sono ammessi i seguenti interventi: -manutenzione ordinaria e straordinaria; -risanamento igienico ed edilizio; -ristrutturazione edilizia e ricostruzione con concessione convenzionata; -nuova costruzione ed ampliamento. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza aumento della superficie utile Su esistente a quelli di ricostruzione, con il rispetto dai seguenti indici massimi. Sono ammessi inoltre interventi di ampliamento di costruzioni esistenti, con il rispetto dei seguenti indici massimi: - Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 4,0 \text{ mc} / \text{mq}$ - rapporto di copertura: $R_c = 0,50 \text{ mq} / \text{mq}$ - indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 1,33 \text{ mq/mq}$ -altezza massima: $H_{\text{max}} = 18,00 \text{ m}$; - numero dei piani: $NP = 4 + \text{pt}$ Al fine di migliorare la organizzazione dei volumi edilizi con la formazione di spazi pubblici, è ammessa la ristrutturazione edilizia e la ricostruzione estesa ad un intero isolato mediante Piano Particolareggiato PP o Piano di Lottizzazione Convenzionata PLC senza aumento della superficie utile Su esistente, nei limiti dei seguenti indici e prescrizioni: - indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 6,00 \text{ mc}$ -rapporto di copertura: $R_c = 0,50 \text{ mq} / \text{mq}$ - indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 2,00 \text{ mq} / \text{mq}$; -altezza massima: $H_{\text{max}} = 18,00 \text{ m}$; -numero dei piani: $NP = 4 = \text{pt}$ Negli interventi di ricostruzione, di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di ristrutturazione urbanistica dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 20 mc, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 765/67.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In corrispondenza del corridoio risulta un taglio del solaio di circa 1 mq e l'installazione di scala in parte metallica e in parte in legno, al fine di rendere comunicanti l'unità immobiliare oggetto di procedura con l'unità posta al piano superiore (altra proprietà). Inoltre nella cucina risulta una chiusura in vetrocemento al posto dell'infilso presente negli elaborati grafici del Permesso di Costruire in Sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato autorizzato attraverso la chiusura del solaio e rimozione della scala e costi della pratica per la definizione degli illeciti edilizi, compresi oneri e sanzioni: €2.300,00
- Richiesta di definizione della pratica di sanatoria n.1180 del 31.03.04, compresi i relativi oneri e imposta di bollo: €216,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale non è riscontrabile il collegamento verticale tra il subalterno 64 e il 65 (unità al piano superiore) riscontrato durante il

sopralluogo. Tuttavia la planimetria corrisponde allo stato autorizzato dal Pd C in sanatoria n. 333 del 16.06.2009 che dovrà essere ripristinato. Si riscontra inoltre una lieve differenza tra la superficie catastale riportata in visura e la superficie rilevata in fase di sopralluogo.

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

La regolarizzazione catastale avverrà con la chiusura del solaio eseguita per collegare direttamente l'appartamento oggetto di procedura con l'immobile sito al piano superiore, di altra proprietà. La rettifica della superficie catastale potrà essere regolarizzata mediante domanda di correzione dati catastali presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCE VIA ARCHITA DA TARANTO 8, QUARTIERE "SANTA ROSA"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE via Archita Da Taranto 8, quartiere "Santa Rosa", della superficie commerciale di 160,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento si sviluppa al sesto piano di un fabbricato condominiale costituito da otto piani fuori terra e da un piano interrato adibito a locali tecnici. Il fabbricato è prevalentemente a destinazione residenziale e presenta al piano terra locali ad uso commerciale. Non dispone di box o posti auto condominiali. All'unità immobiliare si accede tramite scala o ascensore condominiale da via Archita da Taranto 8, identificata come interno 12 della scala B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 12, scala B, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 196 particella 653 sub. 64 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: via Archita Da Taranto 8, piano: 6, intestato [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Confinante a ovest con via Archita Da Taranto sul lato, a sud con vano scala condominiale, a est con area scoperta e a nord con appartamento di altra proprietà.

L'immobile riportato in NCEU al Foglio 196 p.lla 653 sub 64, oggetto della procedura, è stato generato dal sub 31 (fg 196. p.lla 653) in base alla Nota di Variazione del 16.07.2009 pratica n. LE0300912 in atti dal 16.07.2009- Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 19665.1/2009).

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro sportivo
farmacie
scuola elementare

ottimo ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus

buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta disposto con affacci a est e a ovest. È composto da ingresso-soggiorno, cucina con camino e comunicante con ripostiglio e lavanderia, ricavata da un balcone coperto e chiuso con vetrata, corridoio, due camere da letto, due bagni, di cui uno è di pertinenza della camera da letto matrimoniale. Dispone di un grande balcone sul prospetto principale, su cui affacciano la cameretta e il soggiorno. Ha un'altezza interna di circa mt 3,00. I solai sono piani e le murature in parte tinteggiate e in parte con finitura a stucco in grassello di calce. Il bagno principale non presenta aereazione diretta, ma un infisso sul bagno della camera da letto e un impianto di aspirazione forzata.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in parquet nel soggiorno e nelle camere, piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina.

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Le persiane sono presenti in corrispondenza degli infissi del soggiorno e della cameretta.

protezioni infissi interni: tapparelle realizzate in plastica. Le tapparelle sono presenti in corrispondenza degli infissi di camera da letto matrimoniale, bagno e cucina.

infissi esterni: con vetrocamera realizzati in vetro-alluminio

infissi interni: Porte realizzati in legno

rivestimento interno: posto in nei bagni realizzato in Piastrelle in ceramica

buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato
solai: piano in latero-cemento

buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: Climatizzatori split con unità esterna con alimentazione a 220V. Sono presenti climatizzatori nel soggiorno, in cucina e nelle camere da letto.

nella media ★★★★★★★★★★

elettrico: Sotto traccia, la tensione è di 220V
termico: con termosifoni

buono ★★★★★★★★★★
★★★★★★★★★★★★

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
Appartamento	152,50	x	100 %	=	152,50
balcone	25,00	x	30 %	=	7,50
Totale:	177,50				160,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato per la valutazione del bene è basato sul metodo sintetico-comparativo, tenendo conto dei prezzi di vendita riscontrati sul mercato locale per immobili aventi simile ubicazione, consistenza, grado di finitura, epoca realizzativa e stato di manutenzione. Il prezzo è stato definito sulla base di indagini di mercato, comparando sia i dati riportati da Agenzie immobiliari di zona, i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e individuando il valore unitario medio per mq di Superficie Commerciale. Il criterio di misurazione della consistenza si basa sulla superficie commerciale, considerati i criteri indicati dal Sistema Italiano di Misurazione ed Allegato C del DPR 138 del 23/03/1998 e la Tabella per il calcolo della superficie dell'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,00 x 1.100,00 = 176.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 176.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 176.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata applicata la metodologia di

tecnico incaricato: Pamela Gerardi
Pagina 9 di 11

stima sintetico-comparativa, tenendo conto degli attuali prezzi di vendita sul mercato locale per immobili simili per ubicazione, consistenza, epoca costruttiva, stato manutentivo, caratteristiche intrinseche e livello di piano. Il valore di mercato stimato è inteso come il più probabile prezzo che, date le sue caratteristiche, il bene può assumere sul mercato che gli compete in un determinato momento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie di Lecce e provincia, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari di Lecce, ed inoltre: aste giudiziarie

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	160,00	0,00	176.000,00	176.000,00
				176.000,00 €	176.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.516,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 173.484,00

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:

€. 26.022,60

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:

€. 147.461,40

data 27/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

il tecnico incaricato
Pamela Gerardi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Pamela Gerardi
Pagina 11 di 11

Firmato Da: GERARDI PAMELA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6ab2add661aa96de

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®