



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

280/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Sergio MEMMO

CUSTODE:

Avv. Mario LORUBIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Francesco MORETTO

CF:MRTFNC66B09G098X

con studio in LECCE (LE) via archimede 30c

telefono: 0832399944

fax: 0832399944

email: studio.moretto@gmail.com

PEC: francesco.moretto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 280/2023

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

A **appartamento** a LECCE Via dante De Blasi 25, della superficie commerciale di **196,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'appartamento è posto a piano rialzato rispetto alla sede stradale ed ha accesso indipendente dal civico n° 25.

La residenza è composta da un ampio ingresso soggiorno con retrostanti tinello, cucina e lavanderia. La zona notte, dotata di disimpegno, è composta da tre camere da letto ed un bagno. Al piano sono presenti una terrazza a livello ed un balcone, mentre al piano marciapiede vi è uno scoperto di pertinenza esclusiva. Dal vano ingresso-soggiorno si ha accesso ad una scala che raggiunge direttamente il piano interrato destinato ad autorimessa (Sub. 54), tale scala è di pertinenza esclusiva del presente immobile fino al primo pianerottolo di riposo ove si incrocia con altre superfici di proprietà comune.

L'immobile è inserito in un edificio del tipo a torre ed in linea, realizzato con strutture portanti in cemento armato e coperture piane latero-cementizie. Le finiture verticali comuni all'edificio sono realizzate in pietra calcarea a faccia vista.

L'appartamento si presenta in buono stato d'uso con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica. Gli intonaci interni sono del tipo civile, mentre le bussole sono in legno con inserti pannellati. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuranti in persiane di legno, il tutto in sufficiente stato manutentivo.

Si rileva la presenza di impianto elettrico, idrico fognante, linea gas e termico con caldaia standard a gas metano e termosifoni in ghisa. Tutti gli impianti appaiono perfettamente funzionanti ed allacciati alla reti pubbliche cittadine (si precisa che l'adduzione idrica avviene a mezzo del collegamento all'allaccio dell'attiguo condominio LESAC).

La superficie utile dell'appartamento è pari a mq. 133,80, mentre quella dedicata a balcone e terrazza è di mq. 28,17. La scala di discesa al piano interrato, per la parte di pertinenza esclusiva, ha una superficie calpestabile di mq. 3,63, mentre lo scoperto antistante è di mq. 40,32.

Il locale destinato a posti auto/autorimessa, definito condominiale e di proprietà indivisa dagli atti della procedura, è posto a piano interrato rispetto alla sede stradale ed ha accesso indipendente dal civico n° 25/a (non affisso). L'immobile accessibile da rampa carrabile è costituito da un unico locale con annessa intercapedine a vista. Gli spazi in questione sono anche raggiungibili attraverso una scala interna comune che conduce agli spazi comuni antistanti l'ascensore e all'appartamento a piano terra/rialzato (Sub.1).

L'U.I. si presenta in un normale stato d'uso (considerata la destinazione) con pavimento in massetto di cemento. Gli intonaci interni sono del tipo a rustico. Il portone di ingresso è in struttura metallica, come in metallo è il cancello posto a protezione delle rampa carrabile a livello marciapiede pubblico.

Si rileva la presenza dell'ingombro a soffitto delle tubazioni fognarie delle soprastanti abitazioni.

La superficie utile del locale a posti auto è pari a mq. 168,46, mentre quella dedicata a rampa inclinata è di mq. 19,66.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 4, ha un'altezza interna di mt. 3,00

Il bene in questione partecipa al diritto di proprietà per una quota indivisa pari ad 1/3 dell'intero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra (Abitazione) e Interrato (Autorimessa), interno 1, ha un'altezza interna di mt. 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 237 particella 524 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: Via Dante De Blasi, 25, piano: Terra, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Confina a Sud con strada Comunale Via dante De Blasi, ad Ovest con P.Illa 392 del fgl. 237, a Nord con P.Illa 703 del Fgl 227 e ad Est con spazi condominiali.
- foglio 237 particella 524 sub. 54 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 165 mq, rendita 732,85 Euro, indirizzo catastale: Via Dante De Blasi, 25, piano: S1, intestato a [REDACTED] (propr. 1/3), [REDACTED] (propr. 1/3) e [REDACTED]

(propr. 1/3)

Coerenze: Confina a Sud con strada Comunale Via dante De Blasi, ad Ovest con P.Illa 392 del fgl. 237, a Nord con P.Illa 703 del Fgl 227 e ad Est con spazi condominiali.

Tale immobile di proprietà indivisa per una quota pari ad 1/3 è di tipo condominiale a servizio delle tre UU.II. del Fabbricato ospitante

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	196,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 231.895,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.000,00
Data della valutazione:	13/12/2024

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: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/02/1997 a firma di PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE ai nn. 189/1997 di repertorio, iscritta il 10/11/2016 a LECCE ai nn. RG 34912 - RP 4205, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 77.468,53.

Importo capitale: 75.677,46.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce, fgl. 237, p.lla 524, sub. 1 e quota indivisa dell'autorimessa condominiale Sub. 54..

Rinnovo della precedente ipoteca n. 520 del 22.02.1997.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/04/1997 a firma di PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE ai nn. 718/1997 di repertorio, iscritta il 10/11/2016 a LECCE ai nn. RG 34913 - RP 4206, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 123.949,66.

Importo capitale: 117.933,97.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce, fgl. 237, p.lla 524, sub. 1 e quota indivisa dell'autorimessa condominiale Sub. 54..

Rinnovo della precedente ipoteca n. 1286 del 17.04.1997.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/05/2018 a firma di PUBBLICO UFFICIALE CORTE D'APPELLO ai nn. 657/2018 di repertorio, iscritta il 19/02/2020 a LECCE ai nn. RG 5985 - RP 591, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 200.000.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce, fgl. 237, p.lla 524, sub. 1 e quota indivisa dell'autorimessa condominiale Sub. 54.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/01/2023 a firma di PUBBLICO UFFICIALE AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 4311/5923 di repertorio, iscritta il 20/01/2023 a LECCE ai nn. RG 2430 - RP 189, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 145.150,98.

Importo capitale: 72.575,49.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce, fgl. 237, p.lla 524, sub. 1 e quota indivisa dell'autorimessa condominiale Sub. 54..

Ipoteca conc. amministrativa

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 18/09/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI LECCE ai nn. 4089/2023 di repertorio, trascritta il 03/10/2023 a LECCE ai nn. RG 36208 - RP

29672, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce, fgl. 237, p.lla 524, sub. 1 e quota indivisa dell'autorimessa condominiale Sub. 54..

Pignoramento sino alla concorrenza di € 649.347,74.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 519,70

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 746,02

Millesimi condominiali: 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che sull'appartamento gravano esclusivamente le spese relative all'approvvigionamento idrico (consumo idrico, manutenzione e gestione impianto autoclave e compenso amm.re per la parte relativa allo sviluppo dei conteggi idrici) in quanto lo stesso, pur non facente parte del condominio risulta collegato all'impianto idrico del cond. LESAC amministrato dalla Studio Vergara in Lecce.

Invece, il piano interrato destinato a posti auto/autorimessa condominiale in proprietà indivisa (sub. 54 - quota 1/3) fa parte del condominio LESAC amministrato dalla Studio Vergara in Lecce.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/02/1995 a firma di Notar Di Pietro Biagio ai nn. Rep. 125875 di repertorio, trascritto il 25/02/1995 a Lecce ai nn. RG 7017 - RP 5536.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Lecce, Fgl 237, P.lla 524, Sub 1 (Propr. 1/1) - Autorimessa in Lecce Fgl 237, P.lla 524, Sub 54 (Propr. 1/3)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il lotto oggetto dell'originario intervento è parte della lottizzazione denominata "Licastro-Scardino".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 93/94, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante in corso d'opera al complesso edilizio sito in Lecce alla Via De Blasi, presentata il 29/11/1993, rilasciata il 07/10/1994 con il n. 93/94 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La concessione riguarda tre lotti (A-B-C). Quello interessato dal presente procedimento è il lotto C.

Concessione Edilizia N. 79/90, intestata a [REDACTED], per lavori di

Costruzione di tre corpi di fabbrica per un totale di 14 alloggi, presentata il 21/03/1990, rilasciata il 15/05/1990 con il n. 79/90 di protocollo.

La concessione riguarda tre lotti (A-B-C). Quello interessato dal presente procedimento è il lotto C.

Concessione Edilizia N. 70/91, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante in corso d'opera della costruzione di tre corpi di fabbrica per un totale di 14 alloggi, presentata il 06/12/1990, rilasciata il 21/05/1991 con il n. 70/91 di protocollo.

La concessione riguarda tre lotti (A-B-C). Quello interessato dal presente procedimento è il lotto C.

Concessione Edilizia N. 185/93, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante in corso d'opera al complesso edilizio sito in Lecce alla Via De Blasi, presentata il 11/02/1993, rilasciata il 10/11/1993 con il n. 185/93 di protocollo.

La concessione riguarda tre lotti (A-B-C). Quello interessato dal presente procedimento è il lotto C.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. G.R. 7883/87, 3919/89 e 6649/89., l'immobile ricade in zona B13 - Residenziali a prevalente edificazione a villini. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per gli interventi di nuova costruzione su terreni inedificati ed ampliamento di costruzioni esistenti, $If = 1,5$ mc/mq, $Rc = 0,40$ mq/mq, $Uf = 0,50$ mq/mq, $Hmax = ml. 11,50$ e Numero Piani = 3 fuori terra.. Il titolo è riferito solamente al Intero edificio. Considerate le caratteristiche ed i limiti di proprietà dell'immobile di cui alla presente stima, non è ipotizzabile un aumento di superficie e/o cubatura secondo quanto previsto dalle NTA del PRG di Lecce.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'immobile destinato ad autorimessa (sub. 54), che dagli atti della procedura risulta di proprietà indivisa condominiale (quota di 1/3), è conforme sia dal punto di vista urbanistico-edilizio, sia dal punto di vista catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Decentramento della finestra del bagno posta sul prospetto prospiciente Via D. De Blasi. (normativa di riferimento: PRG; DPR 380/01.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione di titolo edilizio - Comunicazione Asseverata di Inizio Attività ai sensi dell'Art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/01.: €1.700,00
- Sanzione amministrativa: €1.000,00
- Diritti di segreteria: €75,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa rappresentazione grafica dello stato dei luoghi con accorpamento di una modesta superficie scoperta prospiciente la recinzione sulla Via cittadina. Tale difformità è stata generata in seguito alla Variazione Catastale in soppressione del 25/11/1993, in

atti dal 23/05/1994, n. 13707.1/1993. Infatti le soppressione del sub 20, che rappresentava proprio tale spazio, e quella dei sub 18, 19, 50 e 3 hanno creato uno spazio residuo che per conformazione e posizione non può che far parte del sub 1; - Piccola modifica alla muratura di compagno contenente la porta di ingresso all'abitazione (non esiste la rientranza indicata sulla planimetria catastale); - Aggiornamento della posizione della finestra del bagno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale Doc.Fa.: €.600,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCE VIA DANTE DE BLASI 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE Via dante De Blasi 25, della superficie commerciale di **196,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'appartamento è posto a piano rialzato rispetto alla sede stradale ed ha accesso indipendente dal civico n° 25.

La residenza è composta da un ampio ingresso soggiorno con retrostanti tinello, cucina e lavanderia. La zona notte, dotata di disimpegno, è composta da tre camere da letto ed un bagno. Al piano sono presenti una terrazza a livello ed un balcone, mentre al piano marciapiede vi è uno scoperto di pertinenza esclusiva. Dal vano ingresso-soggiorno si ha accesso ad una scala che raggiunge direttamente il piano interrato destinato ad autorimessa (Sub. 54), tale scala è di pertinenza esclusiva del presente immobile fino al primo pianerottolo di riposo ove si incrocia con altre superfici di proprietà comune.

L'immobile è inserito in un edificio del tipo a torre ed in linea, realizzato con strutture portanti in cemento armato e coperture piane latero-cementizie. Le finiture verticali comuni all'edificio sono realizzate in pietra calcarea a faccia vista.

L'appartamento si presenta in buono stato d'uso con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica. Gli intonaci interni sono del tipo civile, mentre le bussole sono in legno con inserti pannellati. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuranti in persiane di legno, il tutto in sufficiente stato manutentivo.

Si rileva la presenza di impianto elettrico, idrico fognante, linea gas e termico con caldaia standard a gas metano e termosifoni in ghisa. Tutti gli impianti appaiono perfettamente funzionanti ed allacciati alla reti pubbliche cittadine (si precisa che l'adduzione idrica avviene a mezzo del collegamento all'allaccio dell'attiguo condominio LESAC).

La superficie utile dell'appartamento è pari a mq. 133,80, mentre quella dedicata a balcone e terrazza è di mq. 28,17. La scala di discesa al piano interrato, per la parte di pertinenza esclusiva, ha una superficie calpestabile di mq. 3,63, mentre lo scoperto antistante è di mq. 40,32.

Il locale destinato a posti auto/autorimessa, definito condominiale e di proprietà indivisa dagli atti della procedura, è posto a piano interrato rispetto alla sede stradale ed ha accesso indipendente dal

civico n° 25/a (non affisso). L'immobile accessibile da rampa carrabile è costituito da un unico locale con annessa intercapedine a vista. Gli spazi in questione sono anche raggiungibili attraverso una scala interna comune che conduce agli spazi comuni antistanti l'ascensore e all'appartamento a piano terra/rialzato (Sub.1).

L'U.I. si presenta in un normale stato d'uso (considerata la destinazione) con pavimento in massetto di cemento. Gli intonaci interni sono del tipo a rustico. Il portone di ingresso è in struttura metallica, come in metallo è il cancello posto a protezione delle rampa carrabile a livello marciapiede pubblico.

Si rileva la presenza dell'ingombro a soffitto delle tubazioni fognarie delle soprastanti abitazioni.

La superficie utile del locale a posti auto è pari a mq. 168,46, mentre quella dedicata a rampa inclinata è di mq. 19,66.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 4, ha un'altezza interna di mt. 3,00

Il bene in questione partecipa al diritto di proprietà per una quota indivisa pari ad 1/3 dell'intero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra (Abitazione) e Interrato (Autorimessa), interno 1, ha un'altezza interna di mt. 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 237 particella 524 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: Via Dante De Blasi, 25, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confina a Sud con strada Comunale Via dante De Blasi, ad Ovest con P.lla 392 del fgl. 237, a Nord con P.lla 703 del Fgl 227 e ad Est con spazi condominiali.

- foglio 237 particella 524 sub. 54 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 165 mq, rendita 732,85 Euro, indirizzo catastale: Via Dante De Blasi, 25, piano: S1, intestato a [REDACTED] (propr. 1/3), [REDACTED] (propr. 1/3) e [REDACTED]

(propr. 1/3)

Coerenze: Confina a Sud con strada Comunale Via dante De Blasi, ad Ovest con P.lla 392 del fgl. 237, a Nord con P.lla 703 del Fgl 227 e ad Est con spazi condominiali.

Tale immobile di proprietà indivisa per una quota pari ad 1/3 è di tipo condominiale a servizio delle tre UU.II. del Fabbricato ospitante

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

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 Caserma VVF). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

vigili del fuoco

centro commerciale



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt.

tangenziale distante 2000 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: Geom. Francesco MORETTO

Pagina 8 di 21

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

medie
 molto scarso
 al di sotto della media
 buono
 buono
 nella media
 al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area in cui è sito l'immobile di cui alla presente valutazione è caratterizzata dalla presenza, quasi esclusiva, di edifici del tipo residenziale. La Via cittadina su cui si affaccia l'intero stabile è raggiungibile direttamente dalla Circonvallazione con un percorso a senso unico che si conclude con il rientro sulla medesima strada principale.

Il sito non ha particolari qualità ambientali e/o architettoniche, sebbene un'edilizia similare ed architettonicamente gradevole garantisce una buona percezione visiva dell'insieme urbanistico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superfici coperta	159,16	x	100 %	=	159,16
Superficie non residenziale (terrazza - balcone)	28,17	x	25 %	=	7,04
Superficie scoperta di pertinenza esclusiva	40,32	x	15 %	=	6,05
Scala di accesso diretto all'autorimessa a piano S1	3,63	x	30 %	=	1,09
Superficie coperta posti auto/autorimessa (quota di 1/3 della superficie totale di mq. 213,42)	71,14	x	32 %	=	22,76
Totale:	302,42				196,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in questione conserva contenuti architettonici ed edilizi facilmente reperibili nella zona, sia per caratteristiche architettoniche sia per elementi funzionali e di finitura e per tipologia abitativa. I parametri del locale mercato immobiliare e quelli espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riguardanti recenti vendite, hanno permesso di seguire un processo valutativo che individua con misurato equilibrio il più probabile valore unitario di mercato da applicare alla superficie commerciale per la determinazione del Valore commerciale dell'immobile periziato.

Lo studio peritale ha evidenziato, mediante una media aritmetica, un **prezzo unitario pari ad €/mq. 1.200,00**. Questo tiene in considerazione tutti i parametri precedentemente indicati.

Si precisa che il valore unitario applicato alle superfici dell'autorimessa (Sub 54), che come detto è bene condominiale di proprietà indivisa per la quota di 1/3, è pari ad €/mq. 550,00. Tale valore è stato trasformato in superficie raggugliata (32%) al fine di conformarlo al valore determinato al precedente capoverso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	196,10	x	1.200,00	=	235.320,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 235.320,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 235.320,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ai criteri generali adottati per lo svolgimento dell'incarico, occorre anzitutto precisare che la stima dell'immobile di cui trattasi è stata predisposta avendo riguardo dei valori espressi dal mercato immobiliare reale, tenuto conto l'Osservatorio immobiliare dell'Ufficio del Territorio e verificate le esperienze dirette di acquirenti e venditori, agenti immobiliari ed intermediari. Inoltre il grado di commerciabilità del bene stimato tiene in considerazione:

- la destinazione d'uso del bene urbano;
- la zonizzazione urbanistica del bene;
- la posizione nel contesto cittadino;
- la consistenza espressa in m2;
- la qualità e conservazione del bene;
- l'andamento generale del mercato immobiliare al momento della stima.

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: Locali, 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):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

tecnico incaricato: Geom. Francesco MORETTO

Pagina 10 di 21

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	196,10	0,00	235.320,00	235.320,00
				235.320,00 €	235.320,00 €

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

€. 3.425,00

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

€. 231.895,00

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:

€. 34.784,25

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:

€. 746,02

Riduzione per arrotondamento:

€. 364,73

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 196.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 280/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a LECCE Via dante De Blasi 23, della superficie commerciale di **192,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'appartamento è posto a piano primo ed ha accesso da vano scala aperto comune ad altra U.I. con ingresso dal civico n° 23.

La residenza è composta da un ampio ingresso soggiorno con attigui zona pranzo e cucina. La zona notte, dotata di disimpegno, è composta da tre camere da letto, un bagno ed un wc. Al piano sono presenti due balconi.

L'immobile è inserito in un edificio del tipo a torre ed in linea, realizzato con strutture portanti in cemento armato e coperture piane latero-cementizie. Le finiture verticali comuni all'edificio sono realizzate in pietra calcarea a faccia vista.

L'appartamento si presenta in insufficiente stato manutentivo con pavimentazioni in monocottura e rivestimenti in ceramica/gres. Gli intonaci interni sono del tipo civile, mentre le bussole sono in legno con inserti pannellati, verniciate e con mostrine allo stato di legno grezzo. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuranti in persiane di legno. E' evidente una notevole usura delle componenti di finitura.

Si rileva la presenza di impianto elettrico, idrico fognante, linea gas e termico con caldaia standard a gas metano e termosifoni in ghisa. Tutti gli impianti appaiono funzionanti ed allacciati alla reti pubbliche cittadine (si precisa che l'adduzione idrica avviene a mezzo del collegamento all'allaccio dell'attiguo condominio LESAC).

La superficie utile dell'appartamento è pari a mq. 134,62, mentre quella dedicata a balconi è di mq. 35,13.

Il locale destinato a posti auto/autorimessa, definito condominiale e di proprietà indivisa dagli atti della procedura, è posto a piano interrato rispetto alla sede stradale ed ha accesso indipendente dal civico n° 25/a (non affisso). L'immobile accessibile da rampa carrabile è costituito da un unico locale con annessa intercapedine a vista. Gli spazi in questione sono anche raggiungibili attraverso una scala interna comune che conduce agli spazi comuni antistanti l'ascensore e all'appartamento a piano terra/rialzato (Sub.1).

L'U.I. si presenta in un normale stato d'uso (considerata la destinazione) con pavimento in massetto di cemento. Gli intonaci interni sono del tipo a rustico. Il portone di ingresso è in struttura metallica, come in metallo è il cancello posto a protezione delle rampa carrabile a livello marciapiede pubblico.

Si rileva la presenza dell'ingombro a soffitto delle tubazioni fognarie delle soprastanti abitazioni.

La superficie utile del locale a posti auto è pari a mq. 168,46, mentre quella dedicata a rampa inclinata è di mq. 19,66.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 4, ha un'altezza interna di mt. 3,00

Il bene in questione partecipa al diritto di proprietà per una quota indivisa pari ad 1/3 dell'intero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo (Abitazione) e Interrato (Autorimessa), interno 2, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 237 particella 524 sub. 54 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3,



consistenza 165 mq, rendita 732,85 Euro, indirizzo catastale: Via Dante De Blasi, 25, piano: S1, intestato a [REDACTED] (propr. 1/3), [REDACTED] (propr. 1/3) e [REDACTED]

(propr. 1/3)

Coerenze: Confina a Sud con strada Comunale Via dante De Blasi, ad Ovest con P.Illa 392 del fgl. 237, a Nord con P.Illa 703 del Fgl 227 e ad Est con spazi condominiali
Tale immobile di proprietà indivisa per una quota pari ad 1/3 è di tipo condominiale a servizio delle tre UU.II. del Fabbricato ospitante

- foglio 237 particella 524 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: Via Dante De Blasi, 23, piano: Primo, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confina a Sud con strada Comunale Via dante De Blasi, ad Ovest con P.Illa 392 del fgl. 237, a Nord con P.Illa 703 del Fgl 227 e ad Est con spazi condominiali.



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 208.699,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 177.000,00
Data della valutazione:	13/12/2024



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: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/02/1997 a firma di PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE ai nn. 189/1997 di repertorio, iscritta il 10/11/2016 a LECCE ai nn. RG 34912 - RP 4205, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 77.468,53.

Importo capitale: 75.677,46.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce, fgl. 237, p.lla 524, sub. 2..

Rinnovo della precedente ipoteca n. 520 del 22.02.1997.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/04/1997 a firma di PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE ai nn. 718/1997 di repertorio, iscritta il 10/11/2016 a LECCE ai nn. RG 34913 - RP 4206, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 123.949,66.

Importo capitale: 117.933,97.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce, fgl. 237, p.lla 524, sub. 2..

Rinnovo della precedente ipoteca n. 1286 del 17.04.1997.

ipoteca **legale**, stipulata il 19/12/2012, iscritta il 21/12/2012 a LECCE ai nn. RG 41901 - RP 3463, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 65854,20.

Importo capitale: 32927,10.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce, fgl. 237, p.lla 524, sub. 2.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/01/2023 a firma di PUBBLICO UFFICIALE AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 4311/5923 di repertorio, iscritta il 20/01/2023 a LECCE ai nn. RG 2430 - RP 189, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 145.150,98.

Importo capitale: 72.575,49.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce, fgl. 237, p.lla 524, sub. 2..

Ipoteca conc. amministrativa

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobiliare, stipulata il 18/09/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI LECCE ai nn. 4089/2023 di repertorio, trascritta il 03/10/2023 a LECCE ai nn. RG 36208 - RP 29672, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Lecce, fgl. 237, p.lla 524, sub. 2..

Pignoramento sino alla concorrenza di € 649.347,74.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 530,24

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Millesimi condominiali:

0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che sull'appartamento gravano esclusivamente le spese relative all'approvvigionamento idrico (consumo idrico, manutenzione e gestione impianto autoclave e compenso amm.re per la parte relativa allo sviluppo dei conteggi idrici) in quanto lo stesso, pur non facente parte del condominio risulta collegato all'impianto idrico del cond. LESAC amministrato dalla Studio Vergara in Lecce.

Invece, il piano interrato destinato a posti auto/autorimessa condominiale in proprietà indivisa (sub. 54 - quota 1/3) fa parte del condominio LESAC amministrato dalla Studio Vergara in Lecce.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/02/1995 a firma di Notar Di Pietro Biagio ai nn. Rep. 125876 di repertorio, trascritto il 25/02/1995 a Lecce ai nn. RG 7016 - RP 5535.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Lecce, Fgl 237, P.lla 524, Sub 2 (Propr. 1/1) - Autorimessa in Lecce Fgl 237, P.lla 524, Sub 54 (Propr. 1/3)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il lotto oggetto dell'originario intervento è parte della lottizzazione denominata "Licastro-Scardino".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 79/90, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione di tre corpi di fabbrica per un totale di 14 alloggi, presentata il 21/03/1990, rilasciata il 15/05/1990 con il n. 79/90 di protocollo.

La concessione riguarda tre lotti (A-B-C). Quello interessarto dal presente procedimento è il lotto C.

Concessione Edilizia N. 70/91, intestata a ██████████, per lavori di Variante in corso d'opera della costruzione di tre corpi di fabbrica per un totale di 14 alloggi, presentata il 06/12/1990, rilasciata il 21/05/1991 con il n. 70/91 di protocollo.

La concessione riguarda tre lotti (A-B-C). Quello interessarto dal presente procedimento è il lotto C.

Concessione Edilizia N. 185/93, intestata a ██████████, per lavori di Variante in corso d'opera al complesso edilizio sito in Lecce alla Via De Blasi, presentata il 11/02/1993, rilasciata il 10/11/1993 con il n. 185/93 di protocollo.

La concessione riguarda tre lotti (A-B-C). Quello interessarto dal presente procedimento è il lotto C.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. G.R. 7883/87, 3919/89 e 6649/89.,

L'immobile ricade in zona B13 - Residenziali a prevalente edificazione a villini. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per gli interventi di nuova costruzione su terreni inedificati ed ampliamento di costruzioni esistenti, $I_f = 1,5$ mc/mq, $R_c = 0,40$ mq/mq, $U_f = 0,50$ mq/mq, $H_{max} =$ ml. 11,50 e Numero Piani = 3 fuori terra.. Il titolo è riferito solamente al Intero edificio. Considerate le caratteristiche ed i limiti di proprietà dell'immobile di cui alla presente stima, non è ipotizzabile un aumento di superficie e/o cubatura secondo quanto previsto dalle NTA del PRG di Lecce.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'immobile destinato ad autorimessa (sub. 54), che dagli atti della procedura risulta di proprietà indivisa condominiale (quota di 1/3), è conforme sia dal punto di vista urbanistico-edilizio, sia dal punto di vista catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa distribuzione degli spazi interni; - Decentramento della finestra del bagno posta sul prospetto prospiciente Via D. De Blasi; - Eliminazione della finestra prospiciente il pozzo luce posta in corrispondenza dell'originaria lavanderia, oggi inglobata nel vano pranzo. (normativa di riferimento: PRG; DPR 380/01.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione di titolo edilizio - Comunicazione Asseverata di Inizio Attività ai sensi dell'Art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/01.: €1.700,00
- Sanzione amministrativa: €1.000,00
- Diritti di segreteria: €75,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa distribuzione interna; - Eliminazione della finestra posta nel pozzo luce; - Aggiornamento della posizione della finestra del bagno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale Doc.Fa.: €600,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCE VIA DANTE DE BLASI 23

APPARTAMENTO**DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a LECCE Via dante De Blasi 23, della superficie commerciale di **192,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'appartamento è posto a piano primo ed ha accesso da vano scala aperto comune ad altra U.I. con ingresso dal civico n° 23.

La residenza è composta da un ampio ingresso soggiorno con attigui zona pranzo e cucina. La zona notte, dotata di disimpegno, è composta da tre camere da letto, un bagno ed un wc. Al piano sono presenti due balconi.

L'immobile è inserito in un edificio del tipo a torre ed in linea, realizzato con strutture portanti in cemento armato e coperture piane latero-cementizie. Le finiture verticali comuni all'edificio sono realizzate in pietra calcarea a faccia vista.

L'appartamento si presenta in insufficiente stato manutentivo con pavimentazioni in monocottura e rivestimenti in ceramica/gres. Gli intonaci interni sono del tipo civile, mentre le bussole sono in legno con inserti pannellati, verniciate e con mostrine allo stato di legno grezzo. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuranti in persiane di legno. E' evidente una notevole usura delle componenti di finitura.

Si rileva la presenza di impianto elettrico, idrico fognante, linea gas e termico con caldaia standard a gas metano e termosifoni in ghisa. Tutti gli impianti appaiono funzionanti ed allacciati alla reti pubbliche cittadine (si precisa che l'adduzione idrica avviene a mezzo del collegamento all'allaccio dell'attiguo condominio LESAC).

La superficie utile dell'appartamento è pari a mq. 134,62, mentre quella dedicata a balconi è di mq. 35,13.

Il locale destinato a posti auto/autorimessa, definito condominiale e di proprietà indivisa dagli atti della procedura, è posto a piano interrato rispetto alla sede stradale ed ha accesso indipendente dal civico n° 25/a (non affisso). L'immobile accessibile da rampa carrabile è costituito da un unico locale con annessa intercapedine a vista. Gli spazi in questione sono anche raggiungibili attraverso una scala interna comune che conduce agli spazi comuni antistanti l'ascensore e all'appartamento a piano terra/rialzato (Sub.1).

L'U.I. si presenta in un normale stato d'uso (considerata la destinazione) con pavimento in massetto di cemento. Gli intonaci interni sono del tipo a rustico. Il portone di ingresso è in struttura metallica, come in metallo è il cancello posto a protezione delle rampa carrabile a livello marciapiede pubblico.

Si rileva la presenza dell'ingombro a soffitto delle tubazioni fognarie delle soprastanti abitazioni.

La superficie utile del locale a posti auto è pari a mq. 168,46, mentre quella dedicata a rampa inclinata è di mq. 19,66.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 4, ha un'altezza interna di mt. 3,00

Il bene in questione partecipa al diritto di proprietà per una quota indivisa pari ad 1/3 dell'intero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo (Abitazione) e Interrato (Autorimessa), interno 2, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 237 particella 524 sub. 54 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 165 mq, rendita 732,85 Euro, indirizzo catastale: Via Dante De Blasi, 25, piano: S1, intestato a ██████████ (propr. 1/3), ██████████ (propr. 1/3) e ██████████

(propr. 1/3)

Coerenze: Confina a Sud con strada Comunale Via dante De Blasi, ad Ovest con P.Illa 392 del fgl. 237, a Nord con P.Illa 703 del Fgl 227 e ad Est con spazi condominiali



Tale immobile di proprietà indivisa per una quota pari ad 1/3 è di tipo condominiale a servizio delle tre UU.II. del Fabbricato ospitante

- foglio 237 particella 524 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: Via Dante De Blasi, 23, piano: Primo, intestato a [REDACTED]
- Coerenze: Confina a Sud con strada Comunale Via dante De Blasi, ad Ovest con P.lla 392 del fgl. 237, a Nord con P.lla 703 del Fgl 227 e ad Est con spazi condominiali.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

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 Caserma VVF). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

vigili del fuoco
centro commerciale



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt.
tangenziale distante 2000 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area in cui è sito l'immobile di cui alla presente valutazione è caratterizzata dalla presenza, quasi esclusiva, di edifici del tipo residenziale. La Via cittadina su cui si affaccia l'intero stabile è raggiungibile direttamente dalla Circonvallazione con un percorso a senso unico che si conclude con il rientro sulla medesima strada principale.

Il sito non ha particolari qualità ambientali e/o architettoniche, sebbene un'edilizia simile ed architettonicamente gradevole garantisce una buona percezione visiva dell'insieme urbanistico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superfici coperta	159,16	x	100 %	=	159,16

Superficie non residenziale (balconi)	35,13	x	25 %	=	8,78
Superficie coperta posti auto/autorimessa (quota di 1/3 della superficie totale di mq. 213,42)	71,14	x	35 %	=	24,90
Totale:	265,43				192,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in questione conserva contenuti architettonici ed edilizi facilmente reperibili nella zona, sia per caratteristiche architettoniche sia per elementi funzionali e di finitura e per tipologia abitativa. I parametri del locale mercato immobiliare e quelli espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riguardanti recenti vendite, hanno permesso di seguire un processo valutativo che individua con misurato equilibrio il più probabile valore unitario di mercato da applicare alla superficie commerciale per la determinazione del Valore commerciale dell'immobile periziato.

Lo studio peritale ha evidenziato, mediante una media aritmetica, un prezzo unitario pari ad €/mq. 1.200,00. Questo tiene in considerazione tutti i parametri precedentemente indicati.

Per ricondurre il prezzo di mercato alle condizioni manutentive attuali dell'immobile, si deve applicare una riduzione di Euro/mq. 100,00, determinata dalla valutazione di tutti gli interventi "minimi" di manutenzione ordinaria necessari a ricondurre il bene al criterio della "NORMALITA".

Da quanto sopra il **prezzo unitario sarà pari ad €/mq. 1.100,00.**

Si precisa che il valore unitario applicato alle superfici dell'autorimessa (Sub 54), che come detto è bene condominiale di proprietà indivisa per la quota di 1/3, è pari ad €/mq. 550,00. Tale valore è stato trasformato in superficie ragguagliata (35%) al fine di conformarlo al valore determinato al precedente capoverso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 192,84 x 1.100,00 = **212.124,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 212.124,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 212.124,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ai criteri generali adottati per lo svolgimento dell'incarico, occorre anzitutto precisare che la stima dell'immobile di cui trattasi è stata predisposta avendo riguardo dei valori espressi dal mercato immobiliare reale, tenuto conto l'Osservatorio immobiliare dell'Ufficio del Territorio e verificate le esperienze dirette di acquirenti e venditori, agenti immobiliari ed intermediari. Inoltre il grado di commerciabilità del bene stimato tiene in considerazione:

- la destinazione d'uso del bene urbano;

- la zonizzazione urbanistica del bene;
- la posizione nel contesto cittadino;
- la consistenza espressa in m2;
- la qualità e conservazione del bene;
- l'andamento generale del mercato immobiliare al momento della stima.

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: Locali, 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):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	192,84	0,00	212.124,00	212.124,00
				212.124,00 €	212.124,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.425,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 208.699,00**

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: **€. 31.304,85**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 394,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 177.000,00**

data 13/12/2024

tecnico incaricato: Geom. Francesco MORETTO

Pagina 20 di 21

il tecnico incaricato

Geom. Francesco MORETTO



tecnico incaricato: Geom. Francesco MORETTO

Pagina 21 di 21