



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

322/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:



*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ANTONIO BARBETTA



CUSTODE:

AVV. GIOVANNA PIERA PEDONE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/07/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Cristiano Scardino

CF:SCRST80C06D862X

con studio in CAVALLINO (LE) via lizzanello 76

telefono: 3477116507

email: cris_scardino@libero.it



tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 1 di 12



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 322/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIZZANELLO Via Vittorio Veneto 50, della superficie commerciale di **160,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su un solo livello fuori terra, identificato catastalmente al foglio 28 p.la 251. L'unità, internamente, risulta così suddivisa: ingresso che avviene direttamente in soggiorno, cucina, due camere da letto di cui una matrimoniale, veranda coperta, disimpegno, bagno, due ripostigli di cui uno in corpo staccato ed area scoperta retrostante con vano scala in muratura che consente accesso al lastrico solare. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e con finiture di medio livello, in linea con l'epoca di realizzazione, caratterizzate da copertura a volte del tipo "volta a stella", pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica e rivestimenti del medesimo materiale, infissi esterni in legno con tapparelle in plastica; gli impianti risultano adeguati alle normative vigenti in materia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala esterna, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 251 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n. 50 Lizzanello, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.la 254, ad Est con p.la 253, a Sud con via Vittorio Veneto, ad Ovest con p.la 250.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.454,00
Data di conclusione della relazione:	16/07/2025



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 **volontaria**, iscritta il 19/02/2008 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 159.200.

Importo capitale: 79.600.

Durata ipoteca: 30 anni.

IPOTECA VOLONTARIA del 15/02/2008, per Notaio Maria Elena Fiorentino, numero di repertorio 3889/22217, iscritta in data 19/02/2008 al numero di registro particolare 1227 e di generale 7180, a favore della banca Unicredit Banca di Roma Spa con sede in Roma, contro i signori Giannone Alessandro, nato a Lizzanello il 09/03/1977, e Greco Ilenia, nata a Maglie il 20/04/1984. Ipoteca iscritta a garanzia della somma capitale di € 79.600,00 per un totale di € 159.200,00, per la durata di anni 30, sul bene per l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/11/2024 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13/09/2024, numero di repertorio 5317, trascritto in data 13/11/2024 al numero di particolare 34239 e di generale 41007, a favore della società Itaca SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), numero di codice fiscale 05310700264, contro i signori Giannone Alessandro, nato a Lizzanello il 09/03/1977, e Greco Ilenia, nata a Maglie il 20/04/1984, per la piena proprietà del bene in regime di comunione legale dei beni.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2008), registrato il 19/02/2008.

Atto di compravendita del 15/02/2008 numero di repertorio 3888/2216, per Notaio Maria Elena Fiorentino – trascritto il 19/02/2008 al numero di registro particolare 4681 e di generale 7179, a favore del signor Giannone Alessandro, nato a Lizzanello il 09/03/1977, e della signora Greco Ilenia, nata a Maglie il 20/04/1984, per 1/2 (un/mezzo) ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2008), registrato il 19/02/2008.

Atto di compravendita del 15/02/2008 numero di repertorio 3888/2216, per Notaio Maria Elena Fiorentino – trascritto il 19/02/2008 al numero di registro particolare 4681 e di generale 7179, a favore del signor Giannone Alessandro, nato a Lizzanello il 09/03/1977, e della signora Greco Ilenia, nata a Maglie il 20/04/1984, per 1/2 (un/mezzo) ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/1988 fino al 29/04/2002), registrato il 19/04/1988.

Atto di compravendita del 07/04/1988 numero di repertorio 100450, per Notaio Francesco Anglana – trascritto il 19/04/1988 al numero di particolare 11846, a favore delle signore Marchello Agnese nata a Lizzanello il 12/05/1928 e signora Marchello Lorenza Natalizia nata a Lizzanello il 25/12/1930, per 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/1988 fino al 29/04/2002), registrato il 19/04/1988.

Atto di compravendita del 07/04/1988 numero di repertorio 100450, per Notaio Francesco Anglana – trascritto il 19/04/1988 al numero di particolare 11846, a favore delle signore Marchello Agnese nata a Lizzanello il 12/05/1928 e signora Marchello Lorenza Natalizia nata a Lizzanello il 25/12/1930, per 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/04/1988 fino al 02/01/2006), registrato il 19/08/2002.

Per l'altro 1/2 era già proprietaria. Dichiarazione di successione del 29/04/2002 devoluta per testamento pubblico – presentata all'Ufficio del Registro di Lecce, il 19/08/2002 den. N° 17 vol. n° 642 e trascritta il 30/08/2004 al numero di particolare 25976, a favore della signora Marchello Agnese nata a Lizzanello il 12/05/1928 contro la signora Marchello Lorenza Natalizia nata a Lizzanello il 25/12/1930 deceduta il 29/04/2002, per la quota di 1/2 (un/mezzo) di piena proprietà. Verbale di pubblicazione Testamento numero 5035 del 22/02/2008, atto notarile pubblico a rogito del Notaio Paolo Dell'Anna, del 31/05/2002 rep. 66220. Si precisa che a tutt'oggi non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 02/01/2006





fino al 15/02/2008), registrato il 20/02/2006.

Dichiarazione di successione del 02/01/2006 devoluta per legge – presentata all’Ufficio del Registro di Lecce, il 20/02/2006 den. N° 196 vol. n° 2006 e trascritta il 09/02/2007 al numero di particolare 4342, a favore dei signori Marchello Maria nata a Lizzanello il 25/09/1936, Centonze Anna nata a Lizzanello il 24/08/1958, per 3/9 (tre/noni) della piena proprietà ciascuna; Marchello Maria nata a Lecce il 26/05/1964, Marchello Caterina Vita nata a Castri di Lecce il 30/04/1967 e Marchello Alessandro nato a Mesagne il 15/02/1976, per 1/9 (un/nono) della piena proprietà contro la signora Marchello Agnese nata a Lizzanello il 12/05/1928 deceduta il 02/01/2006, per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Accettazione di eredità trascritta in data 19/02/2008 al n. 4680 numero di registro particolare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 02/01/2006 fino al 15/02/2008), registrato il 20/02/2006.

Dichiarazione di successione del 02/01/2006 devoluta per legge – presentata all’Ufficio del Registro di Lecce, il 20/02/2006 den. N° 196 vol. n° 2006 e trascritta il 09/02/2007 al numero di particolare 4342, a favore dei signori Marchello Maria nata a Lizzanello il 25/09/1936, Centonze Anna nata a Lizzanello il 24/08/1958, per 3/9 (tre/noni) della piena proprietà ciascuna; Marchello Maria nata a Lecce il 26/05/1964, Marchello Caterina Vita nata a Castri di Lecce il 30/04/1967 e Marchello Alessandro nato a Mesagne il 15/02/1976, per 1/9 (un/nono) della piena proprietà contro la signora Marchello Agnese nata a Lizzanello il 12/05/1928 deceduta il 02/01/2006, per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Accettazione di eredità trascritta in data 19/02/2008 al n. 4680 numero di registro particolare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 02/01/2006 fino al 15/02/2008), registrato il 20/02/2006.

Dichiarazione di successione del 02/01/2006 devoluta per legge – presentata all’Ufficio del Registro di Lecce, il 20/02/2006 den. N° 196 vol. n° 2006 e trascritta il 09/02/2007 al numero di particolare 4342, a favore dei signori Marchello Maria nata a Lizzanello il 25/09/1936, Centonze Anna nata a Lizzanello il 24/08/1958, per 3/9 (tre/noni) della piena proprietà ciascuna; Marchello Maria nata a Lecce il 26/05/1964, Marchello Caterina Vita nata a Castri di Lecce il 30/04/1967 e Marchello Alessandro nato a Mesagne il 15/02/1976, per 1/9 (un/nono) della piena proprietà contro la signora Marchello Agnese nata a Lizzanello il 12/05/1928 deceduta il 02/01/2006, per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Accettazione di eredità trascritta in data 19/02/2008 al n. 4680 numero di registro particolare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 02/01/2006 fino al 15/02/2008), registrato il 20/02/2006.

Dichiarazione di successione del 02/01/2006 devoluta per legge – presentata all’Ufficio del Registro di Lecce, il 20/02/2006 den. N° 196 vol. n° 2006 e trascritta il 09/02/2007 al numero di particolare 4342, a favore dei signori Marchello Maria nata a Lizzanello il 25/09/1936, Centonze Anna nata a Lizzanello il 24/08/1958, per 3/9 (tre/noni) della piena proprietà ciascuna; Marchello Maria nata a Lecce il 26/05/1964, Marchello Caterina Vita nata a Castri di Lecce il 30/04/1967 e Marchello Alessandro nato a Mesagne il 15/02/1976, per 1/9 (un/nono) della piena proprietà contro la signora Marchello Agnese nata a Lizzanello il 12/05/1928 deceduta il 02/01/2006, per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Accettazione di eredità trascritta in data 19/02/2008 al n. 4680 numero di registro particolare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 02/01/2006 fino al 15/02/2008), registrato il 20/02/2006.

Dichiarazione di successione del 02/01/2006 devoluta per legge – presentata all’Ufficio del Registro di Lecce, il 20/02/2006 den. N° 196 vol. n° 2006 e trascritta il 09/02/2007 al numero di particolare





4342, a favore dei signori Marchello Maria nata a Lizzanello il 25/09/1936, Centonze Anna nata a Lizzanello il 24/08/1958, per 3/9 (tre/noni) della piena proprietà ciascuna; Marchello Maria nata a Lecce il 26/05/1964, Marchello Caterina Vita nata a Castri di Lecce il 30/04/1967 e Marchello Alessandro nato a Mesagne il 15/02/1976, per 1/9 (un/nono) della piena proprietà contro la signora Marchello Agnese nata a Lizzanello il 12/05/1928 deceduta il 02/01/2006, per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Accettazione di eredità trascritta in data 19/02/2008 al n. 4680 numero di registro particolare



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 61 Pratica edilizia n. 145 Protocollo N. 3677/89**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di modifica di una casa per civile abitazione , rilasciata il 08/06/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato di fatto o presentazione pratica edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino stato di fatto o pratica edilizia per sanare opere: €.2.500,00

Conforme a parte delle tramezzature in cartongesso (non a tutta altezza e, quindi, facilmente amovibili, nell'ingresso/pranzo e nel letto, nonché la chiusura di una porta nella cucina, la chiusura di una porta tra ingresso/pranzo e soggiorno, l'allargamento della tramezzatura tra pranzo e cucina e lo spostamento della porta d'ingresso al ripostiglio presente in giardino)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

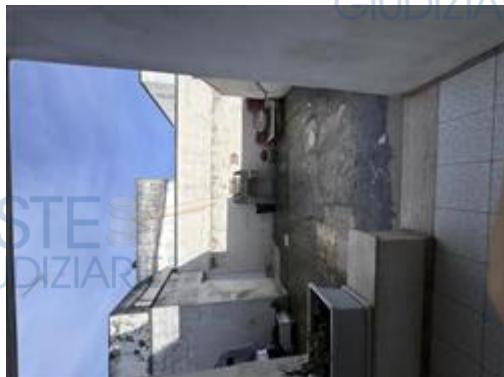
Le difformità sono regolarizzabili mediante: riaccatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- riaccatastamento: €.500,00





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LIZZANELLO VIA VITTORIO VENETO 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIZZANELLO Via Vittorio Veneto 50, della superficie commerciale di **160,30 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia e` un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su un solo livello fuori terra, identificato catastalmente al foglio 28 p.la 251. L'unita`, internamente, risulta cosi` suddivisa: ingresso che avviene direttamente in soggiorno, cucina, due camere da letto di cui una matrimoniale, veranda coperta, disimpegno, bagno, due ripostigli di cui uno in corpo staccato ed area scoperta retrostante con vano scala in muratura che consente accesso al lastriko solare. All'atto del sopralluogo, l'immobile si e` presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e con finiture di medio livello, in linea con l'epoca di realizzazione, caratterizzate da copertura a volte del tipo "volta a stella", pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica e rivestimenti del medesimo materiale, infissi esterni in legno con tapparelle in plastica; gli impianti risultano adeguati alle normative vigenti in materia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala esterna, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 251 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n. 50 Lizzanello, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.la 254, ad Est con p.la





253, a Sud con via Vittorio Veneto, ad Ovest con p.lia 250.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



prospetto



ingresso



letto matrimoniale



bagno



camera letto



giardino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 8 di 12

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

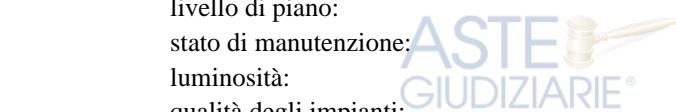
livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



spazi verde

buono

buono

al di sopra della media

al di sopra della media

nella media

buono

al di sopra della media

al di sopra della media



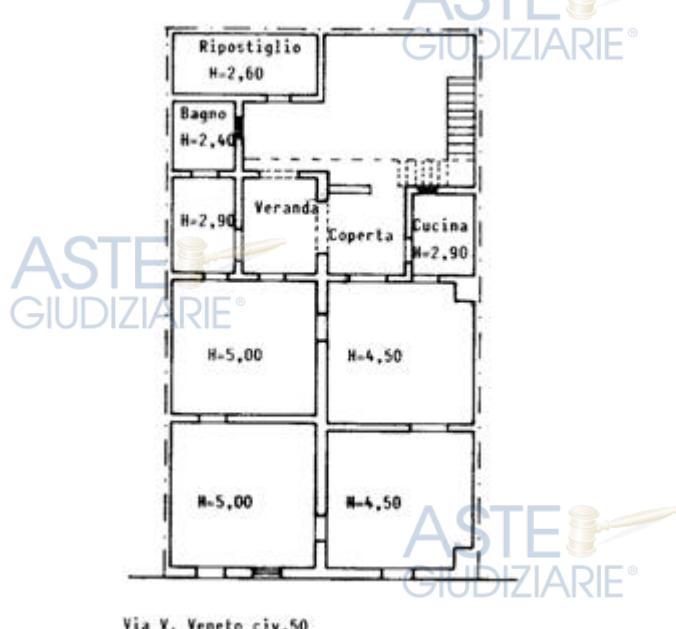
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
abitazione piano terra	143,00	x	100 %	=	143,00
veranda coperta	19,00	x	50 %	=	9,50
ripostiglio in corpo staccato	13,00	x	25 %	=	3,25
scala esterna	5,00	x	25 %	=	1,25
cortile	33,00	x	10 %	=	3,30
Totale:	213,00				160,30



tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 9 di 12



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



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: gfs immobiliare cavallino

Descrizione: casa indipendente

Indirizzo: via minzoni lizzanello

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 920,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: studio partigiani srl

Descrizione: casa indipendente

Indirizzo: piazza san lorenzo

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 823,17 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: mondo immobiliare lecce

Descrizione: casa indipendente

Indirizzo: via francesco baracca lizzanello

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 800,00 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	160,30	x	800,00	=	128.240,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 128.240,00
---------------------------------------------------	----------------------



tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 10 di 12



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





Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 128.240,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminamente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che rappresenta il più probabile valore che un bene, date le sue caratteristiche, ricaverebbe in un'eventuale compravendita sul mercato che gli compete. Per cui, è stata effettuata un'indagine di mercato, in relazione alle caratteristiche intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, l'età e lo stato manutentivo) ed estrinseche (la presenza di vie di comunicazione, di servizi pubblici e l'ubicazione) dell'immobile oggetto di stima, nonché delle condizioni statiche dello stesso, confrontandole con quelle di beni simili, facendo riferimento ad un mercato ordinario e reale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, agenzie: Lecce e provincia, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

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	160,30	0,00	128.240,00	128.240,00
				128.240,00 €	128.240,00 €

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

€. 3.000,00

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

€. 125.240,00

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:

€. 18.786,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 106.454,00

data 16/07/2025



il tecnico incaricato
Dott. Ing. Cristiano Scardino



tecnico incaricato: Dott. Ing. Cristiano Scardino

Pagina 12 di 12



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

