



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

218/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Antonio BARBETTA

CUSTODE:

avv. Antonio CERFEDA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. Donato Fari'

CF:FRADNT60E10I780D

con studio in SOGLIANO CAVOUR (LE) VIA CAIROLI, 31

telefono: 0836543490

email: dfingegneria@gmail.com

PEC: donato.fari@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2024

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

A appartamento a LECCE via Marsala 9, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima è costituito da un appartamento a piano primo facente parte di un complesso edilizio denominato "██████████". L'appartamento si compone di un'ampio vano destinato a ingresso-cucina-pranzo, di un disimpegno da cui si può accedere a una camera letto matrimoniale, un ripostiglio e un bagno. L'immobile è provvisto di due balconi posti sui due prospetti principali. Sul balcone retrostante è ubicata una scala in ferro che consente di raggiungere il piano solare. L'accesso al piano primo avviene da una scala esterna esclusiva, raggiungibile percorrendo uno spazio scoperto condominiale, sino a raggiungere un'ulteriore spazio scoperto di pertinenza dove si trova, per l'appunto, ubicata la suddetta scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-S1, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 181 particella 185 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Marsala, 9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 28.07.2009, pratica n.LE0318378 e variazione toponomastica del 17.06.2022, pratica n. LE 0115935
Coerenze: a nord con mappale 399 a sud con via Marsala a est con mappale 184 a ovest con mappale 254

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B box singolo a LECCE via Marsala 9, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite in stima è posto al piano interrato ed è destinato a box-auto con sottoscala di pertinenza. Esso fa parte del complesso edilizio denominato "██████████". Si accede da una rampa esterna carrozzabile e da una scaletta posta nello scoperto condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,66 m. Identificazione catastale:

- foglio 181 particella 185 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: via Marsala, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 28.07.2009, pratica n.LE0318378 e variazione toponomastica del 17.06.2022, pratica n. LE 0115935
Coerenze: a nord con mappale 399 a sud con via Marsala a est con mappale 184 a ovest con mappale 254

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,00 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:	€. 42.568,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.182,00
Data della valutazione:	01/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

All'atto del sopralluogo l'appartamento staggito risulta essere occupato dal sig. [REDACTED] come sopra identificato, in virtù di una scrittura privata, allegata al presente elaborato peritale, sottoscritta da quest'ultimo con il sig. [REDACTED] (c.f. [REDACTED] nato a [REDACTED] in qualità di amministratore unico della società odierna debitrice. La scrittura privata è priva di qualsiasi riferimento temporale che consenta di risalire al periodo della sua sottoscrizione. L'immobile risulta la dimora principale del sig. [REDACTED]. Il box-auto, incluso nel lotto di stima, risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune LECCE identificata al foglio 181-particella 185 della superficie di 1250 mq, stipulato il 10/11/2006 a firma di notar [REDACTED] di Lecce ai nn. Rep. 57371 di repertorio, trascritto il 18/11/2006 a Lecce ai nn. Gen. 45946 e Part. 32564, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata .

Con l'anzidetta scrittura privata la società [REDACTED] ha vincolato al manufatto edilizio consentito di mc 1.875,00 l'intera zona di suolo di cui all'anzidetta identificazione catastale.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2008 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 58471 di repertorio, iscritta il 29/02/2008 a Lecce ai nn. Gen. 8948 e Part. 1601, a favore di ***

DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da concessione di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Lecce alla via Marsala, distinta al Catasto Terreni al foglio 181, particella 185 di are 12.50.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 16/03/2023 a Brindisi ai nn. Gen. 10222 e Part. 943, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 446.406,32.

Importo capitale: € 223.203,16.

Durata ipoteca: trattasi di ipoteca su Concessione Amministrativa/Riscossione del 16.03.2023, n° Rep. 3218/2423

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/07/2024 a Lecce ai nn. Gen. 25591 e Part. 21420, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da atto giudiziario dell'Unep Tribunale di Brindisi del 20.06.2024 Rep. 2051..

Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Lecce, alla via Marsala, 9, distinte al NCEU foglio 181, particella 185, subb. 1-2-6-8 e 17.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 10/11/2006 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 57371 di repertorio, trascritta il 18/11/2006 a Lecce ai nn. Gen. 45947 e Part. 32565, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da scrittura privata.

Con l'anzidetta scrittura privata la società [REDACTED] ha vincolato ad area a verde la superficie scoperta di complessivi mq 376,65 e a parcheggio auto la superficie del piano interrato di mq 226,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 306,58
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.532,90
Millesimi condominiali:	57,50 millesimi
Ulteriori avvertenze:	(sub. 17) e 31,25
Spazi comuni condominiali:	millesimi (sub. 1)

- sub. 13 spazio di manovra piano interrato, rampa di accesso e scaletta che dal piano interrato porta allo spazio esterno a piano terra;
- sub. 26 scoperto condominiale;
- sub. 27 scoperto condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2006), con atto stipulato il 18/10/2006 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 57297 di repertorio, trascritto il 24/10/2006 a Lecce ai nn. Gen. 42259 e Part. 30194.

Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno censito nel NCT al foglio 181, particella 185, di are 12.50. tale appezzamento apparteneva alla [REDACTED] con sede a [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/1978 fino al 12/08/2006), con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di notar Domenico Mancuso di Lecce, trascritto il 25/02/1978 a Lecce ai nn. Gen. 6338 e Part. 5783.

Oggetto della compravendita è un appezzamento di terreno in Lecce, denominato fondo Calcara o Santinaro, distinto nel NCT al foglio 181, particella 115/c (attuale 185) di are 12.50. Tale appezzamento apparteneva ai sigg. [REDACTED] ad [REDACTED], [REDACTED] n. a [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] n. a [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 12/08/2006 fino al 24/10/2006), con atto stipulato il 10/08/2006 a firma di notar Mariella Costa ai nn. Rep. 57148 di repertorio, trascritto il 12/08/2006 a Lecce ai nn. Gen. 32711 e Part. 23568.

Oggetto della compravendita è l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Lecce alla via Marsala, censito nel NCT al foglio 181, particella 185, di are 12.50. Tale appezzamento apparteneva ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] n. [REDACTED] (Lecce) [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 766/06 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato destinato a civili abitazioni al piano terra e primo con garage e ripostigli al piano interrato., presentata il 05/06/2006 con il n. 62548 di protocollo, rilasciata il 22/12/2006 con il n. 766 di protocollo, agibilità del 01/07/2021 con il n. prot. 98409 di protocollo.

L'istanza per l'acquisizione del titolo edilizio richiesto fu presentata dalla società [REDACTED] da [REDACTED] mentre il provvedimento autorizzativo venne intestato all'odierna esecutata essendo divenuta, nel frattempo, la proprietaria del terreno su cui doveva sorgere l'erigendo complesso edilizio. Successivamente, con istanza del 04.12.2007, prot. n. 146187, la [REDACTED] chiedeva il rilascio del permesso di costruire in variante al titolo edilizio n. 766/06. A seguito di istruttoria favorevole veniva rilasciato il permesso di costruire n° 58/08 del 19.02.2008. infine, in data 20.10.2009, prot. n. 126923, la [REDACTED] inoltrava Denuncia di Inizio Attività n° 788 del 20.10.2009, con la quale si ridimensionava il vano di accesso all'autorimessa posta al piano interrato; la chiusura dell'apertura di aerazione attestata su scala di collegamento con il piano terra, utilizzata come uscita di sicurezza per l'autorimessa; diversa distribuzione degli ambienti degli appartamenti n. 1 e 8; e infine il cambio di destinazione d'uso dei locali ripostiglio posti al piano terra in box. Si precisa, inoltre, che la richiesta di "agibilità" è stata prodotta con Segnalazione Certificata

per l'Agibilità, redatta ai sensi dell'art. 234 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. e art. 19 della legge 07.08.1990, n° 241.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera D.G.R. n° 3919 del 01.08.1989 e n. 6649 del 22.11.1989, l'immobile ricade in zona B15 - Borghi rurali e nuclei edificati periferici. Norme tecniche di attuazione ed indici: per le ristrutturazioni edilizia e ricostruzione senza aumento della superficie utile SU esistente e comunque con il rispetto dei seguenti indici massimi: - If = 1,8 mc/mq; - Rc= 0,50 mq/mq; - Uf = 0,60 mq/mq; - H max= 7,50 m; - NP = 2 fuori terra. Per nuove costruzioni su lotti ineditati e quelli di ampliamento di costruzioni esistenti con il rispetto dei seguenti indici massimi: - If= 1,5 mc/mq; - Rc= 0,40 mq/mq; - Uf = 0,50 mq/mq; - H max= 7,50 m; - NP = 2 fuori terra. La zona dove ricadono gli immobili staggiati risulta vincolata dal PPTR, approvato dalla con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015, a vincolo boschivo e paesaggio di interesse.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.-Norme Tecniche di Attuazione PUG)
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box-auto sub. 1.

Lievi differenze sulle misurazioni reali e quelle di progetto che non incidono sul giudizio di conformità urbanistico-edilizio dell'appartamento staggito.

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.-Norme Tecniche di Attuazione PUG)
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub. 17.

Lievi differenze sulle misurazioni reali e quelle di progetto e non presente la porta di separazione tra la zona giorno e la zona notte. Tali rilievi tecnici non incidono sul giudizio di conformità urbanistico-edilizio dell'appartamento staggito.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub. 17.

Lievi differenze sulle misurazioni reali e quelle di progetto e non presente la porta di separazione tra la zona giorno e la zona notte. Tali rilievi tecnici non incidono sul giudizio di conformità catastale dell'appartamento staggito.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella disponibilità del sub. 1 vi è anche il sottoscala (sub.13 bene comune non censibile) non indicato però nella planimetria catastale di riferimento.

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di chiusura dell'accesso interno dal sub. 1 al sottoscala mediante muratura: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a box-auto sub. 1.

Lievi differenze sulle misurazioni reali e quelle di progetto che non incidono sul giudizio di conformità catastale dell'immobile staggito.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



appartamento a LECCE via Marsala 9, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima è costituito da un appartamento a piano primo facente parte di un complesso edilizio denominato "_____". L'appartamento si compone di un'ampio vano destinato a ingresso-cucina-pranzo, di un disimpegno da cui si può accedere a una camera letto matrimoniale, un ripostiglio e un bagno. L'immobile è provvisto di due balconi posti sui due prospetti principali. Sul balcone retrostante è ubicata una scala in ferro che consente di raggiungere il piano solare. L'accesso al piano primo avviene da una scala esterna esclusiva, raggiungibile percorrendo uno spazio scoperto condominiale, sino a raggiungere un'ulteriore spazio scoperto di pertinenza dove si trova, per l'appunto, ubicata la suddetta scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-S1, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 181 particella 185 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Marsala, 9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 28.07.2009, pratica n.LE0318378 e variazione toponomastica del 17.06.2022, pratica n. LE 0115935
Coerenze: a nord con mappale 399 a sud con via Marsala a est con mappale 184 a ovest con mappale 254

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella strada ★★★★★★★★★★

panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto oggetto di stima è costituito da un appartamento a piano primo facente parte di un complesso edilizio denominato [REDACTED]. L'appartamento si compone di un'ampio vano destinato a ingresso-cucina-pranzo, di un disimpegno da cui si può accedere a una camera letto matrimoniale, un ripostiglio e un bagno. L'immobile è provvisto di due balconi posti sui due prospetti principali. Sul balcone retrostante è ubicata una scala in ferro che consente di raggiungere il piano solare. L'accesso al piano primo avviene da una scala esterna esclusiva, raggiungibile percorrendo uno spazio scoperto condominiale, sino a raggiungere un'ulteriore spazio scoperto di pertinenza dove si trova, per l'appunto, ubicata la suddetta scala. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici che gli consentono una normale sua conduzione, ad eccezione dell'impianto di climatizzazione invernale la cui pompa di calore non risulta, all'atto del sopralluogo, funzionante. La struttura portante dell'intero edificio è in conglomerato cementizio armato. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> apertura ad ante realizzati in alluminio e vetro doppio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> apertura ad anta realizzato in alluminio , gli accessori presenti sono: nessuno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> apertura ad anta realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> apertura a vasistas realizzati in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e angolo cottura realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica. balconi e spazio scoperto di pertinenza e condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in marmo. scala di accesso al piano primo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. bagno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> esterna con rivestimento in marmo. con ringhiera di protezione laterale in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> esterna con rivestimento in nessuno. scala a chiocciola ubicata sul balcone retrostante per accedere alle terrazze	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>fognatura:</i> condominiale la reti di smaltimento è al di sotto della media	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

realizzata in tubazione in pvc con recapito in pozzo nero e fossa biologica conformità: da verificare

termico: autonoma con alimentazione in pompa di calore i diffusori sono in canali di diffusione conformità: non conforme, non funzionante

elettrico: autonomo sotto traccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

idrico: condominiale con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme

gas: autonomo con alimentazione a bombola gpl conformità: da verificare

citofonico: audio conformità: conforme

antenna collettiva: condominiale con appartamento adiacente conformità: conforme

Delle Strutture:

solai: piana in latero-cemento

travi: costruite in cemento armato

scavi ★★★★★★★★★★

nella pratica ★★★★★★★★★★

nella pratica ★★★★★★★★★★

al di sotto della pratica ★★★★★★★★★★

nella pratica ★★★★★★★★★★

nella pratica ★★★★★★★★★★

nella pratica ★★★★★★★★★★

nella pratica ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	53,66	x	100 %	=	53,66
balconi	17,88	x	30 %	=	5,36
scala esterna	6,88	x	20 %	=	1,38
scoperto di pertinenza	9,58	x	10 %	=	0,96
arrotondamento superficie	0,85	x	100 %	=	0,85
incidenza spazi scoperti condominiali	18,94	x	20 %	=	3,79
Totale:	107,79				66,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero

realizzata in tubazione in pvc con recapito in pozzo nero e fossa biologica conformità: da verificare

termico: autonoma con alimentazione in pompa di calore i diffusori sono in canali di diffusione conformità: non conforme. non funzionante

elettrico: autonomo sotto traccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

idrico: condominiale con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme

gas: autonomo con alimentazione a bombola gpl conformità: da verificare

citofonico: audio conformità: conforme

antenna collettiva: condominiale con appartamento adiacente conformità: conforme

Delle Strutture:

solai: piana in latero-cemento

travi: costruite in cemento armato

scarso ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	53,66	x	100 %	=	53,66
balconi	17,88	x	30 %	=	5,36
scala esterna	6,88	x	20 %	=	1,38
scoperto di pertinenza	9,58	x	10 %	=	0,96
arrotondamento superficie commerciale	0,85	x	100 %	=	0,85
incidenza spazi scoperti condominiali	18,94	x	20 %	=	3,79
Totale:	107,79				66,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero

consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il **"piu attendibile valore di mercato"**. Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi piu importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poichè le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Per tutto questo sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Si precisa, pertanto, che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare **"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"**, redatto in coerenza con il d.P.R. 23.03.1998, n° 138. Pertanto, per il calcolo della superficie commerciale, si assumono le seguenti ipotesi:

- la superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;
- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato OMI: in altri contesti è accettabile che la superficie venga arrotondata alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);
- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;
- le pertinenze quali cantine o soffitte sono ragguagliate al 50% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti. Nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;
- i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;
- le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati;
- per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati:
- in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare);
- in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente;
- in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

Il bene in esame è accatastato come un A/3 - Abitazione di tipo economico - e pertanto, secondo l'Agenzia del Territorio la categoria in esame ricomprende "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la finitura con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili". I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Lecce (Le); fascia/zona: Extraurbana/Agricola; tipologia prevalente: non presente; destinazione: nessuna indicazione è riportata; valori relativi al primo semestre anno 2024, variano in un range pari a €/mq 570,00 a 660,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori O.M.I. tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Il loro impiego nei calcoli estimativi consentono al perito di perfezionare la sua valutazione e di tenere in debito conto anche della presenza di asset urbanistici di rilievo. La tabella che riporta i coefficienti di merito maggiormente impiegati nell'estimo è rintracciabile consultando il sito web all'indirizzo: <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>. Tali coefficienti riguardano lo stato locativo, il piano di ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e vista; l'età dell'edificio, e infine il tipo di riscaldamento. Ponderando per il caso de quo ciascuno di questi elementi e attribuendo a ognuno la percentuale di incidenza avremo, rispettivamente: 100%; -10%; 0%, 0%, 0%,-5% e -5%. La loro somma algebrica determina una percentuale di riduzione del 20%, da applicarsi al valore O.M.I. scelto pari a €/mq 660,00. In definitiva, il valore assunto nei calcoli estimativi che seguono è stabilito in €/mq 528,00. Nella valutazione si è tenuto conto dell'incidenza dello spazio scoperto condominiale (subb. 26 e 27).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,00 x 528,00 = 34.848,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 34.848,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.848,00

BENI IN LECCE VIA MARSALA 9

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LECCE via Marsala 9, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite in stima è posto al piano interrato ed è destinato a box-auto con sottoscala di pertinenza. Esso fa parte del complesso edilizio denominato [REDACTED]. Si accede da una rampa esterna carrozzabile e da una scaletta posta nello scoperto condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,66 m. Identificazione catastale:

- foglio 181 particella 185 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: via Marsala, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 28.07.2009, pratica n.LE0318378 e variazione toponomastica del 17.06.2022, pratica n. LE 0115935

Coerenze: a nord con mappale 399 a sud con via Marsala a est con mappale 184 a ovest con

mappale 254

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★★★★★★★

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite in stima è posto al piano interrato ed è destinato a garage. Esso fa parte del [redacted]. Si accede da una rampa esterna carrozzabile e da una scaletta posta nello scoperto condominiale. E' dotato di un infisso in ferro con apertura e chiusura manuale a " basculante". Il pavimento è in cemento ed è dotato di solo impianto di illuminazione con canalina a vista.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: azionamento manuale a "basculante" realizzati in ferro

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: autonoma con canalina a vista , la tensione è di 220V conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box-auto	25,74	x	50 %	=	12,87
arrotondamento commerciale	superficie 0,93	x	100 %	=	0,93
incidenza spazio di manovra e rampa	5,98	x	20 %	=	1,20
Totale:	32,65				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La banca dati dei valori O.M.I. riferiti alla zona di riferimento (via Marsala) non riporta alcuna

indicazione estimativa per i box-auto. Per ovviare a tale carenza, coerentemente con quanto già esposto in merito alla valutazione del corpo A, e in ossequio alle indicazioni riportate nell'Allegato C del d.P.R. 03 marzo 1998 n. 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri nonche' delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 - si è ragguagliata la superficie espressa dal cespite in stima al 50% per ottenere il valore di quella commerciale. In tal modo si è proceduto alla valutazione del cespite staggito. Si precisa che la superficie del box-auto è stata determinata misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. In particolare, i muri minterni, quelli perimetrali esterni ed eventuali pilastri sono computati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino a uno spessore di 25 cm. Nella valutazione si è tenuto conto anche dei millesimi di proprietà relativi al sub. 13 (area di manovra).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 528,00 = 7.920,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.920,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.920,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Lecce (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di manutenzione in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

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: Lecce, osservatori del mercato immobiliare Lecce, ed inoltre: liberi professionisti operanti sul territorio di Lecce

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	66,00	0,00	34.848,00	34.848,00
B	box singolo	15,00	0,00	7.920,00	7.920,00
				42.768,00 €	42.768,00 €

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

€. 200,00**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:****€. 42.568,00****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:

€. 6.385,20

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:

€. 0,80**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:****€. 36.182,00**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a LECCE via Marsala 9, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite in stima è posto al piano interrato ed è destinato a box-auto con sottoscala di pertinenza. Esso fa parte del complesso edilizio denominato "██████████". Si accede da una rampa esterna carrozzabile e da una scaletta posta nello scoperto condominiale: quest'ultimo accesso dovrà essere vietato a persone non residenti al suddetto complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,66 m. Identificazione catastale:

- foglio 181 particella 185 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 84,39 Euro, indirizzo catastale: via Marsala, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 28.07.2009, pratica n. LE0318378 e variazione toponomastica del 17.06.2022, pratica n. LE 0115935
Coerenze: a nord con mappale 399 a sud con via Marsala a est con mappale 184 a ovest con mappale 254

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.336,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.385,00
Data della valutazione:	01/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'atto del sopralluogo il box-auto staggito risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune LECCE identificata al foglio 181-particella 185 della superficie di 1250 mq, stipulato il 10/11/2006 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 57371 di repertorio, trascritto il 18/11/2006 a Lecce ai nn. Gen. 45946 e Part. 32564, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata .

Con l'anzidetta scrittura privata la società [REDACTED] è vincolata al manufatto edilizio consentito di mc 1.875,00 l'intera zona di suolo di cui all'anzidetta identificazione catastale.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2008 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 58471 di repertorio, iscritta il 29/02/2008 a Lecce ai nn. Gen. 8948 e Part. 1601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Lecce alla via Marsala, distinta al Catasto Terreni al foglio 181, particella 185 di are 12.50.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 16/03/2023 a Brindisi ai nn. Gen. 10222 e Part. 943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 446.406,32.

Importo capitale: € 223.203,16.

Durata ipoteca: trattasi di ipoteca su Concessione Amministrativa/Riscossione del 16.03.2023, n° Rep. 3218/2423

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/07/2024 a Lecce ai nn. Gen. 25591 e Part. 21420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario dell'Unep Tribunale di Brindisi del 20.06.2024 Rep. 2051..

Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Lecce, alla via Marsala, 9, distinte al NCEU foglio 181, particella 185, subb. 1-2-6-8 e 17.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 10/11/2006 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 57371 di repertorio, trascritta il 18/11/2006 a Lecce ai nn. Gen. 45947 e Part. 32565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata.

Con l'anzidetta scrittura privata la società [REDACTED] ha vincolato ad area a verde la superficie scoperta di complessivi mq 376,65 e a parcheggio auto la superficie del piano interrato di mq 226,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 91,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 410,19
Millesimi condominiali:	23,75 millesimi
Ulteriori avvertenze:	(sub. 2)
Spazio comune condominiale:	

- sub. 13 spazio di manovra piano interrato e rampa di accesso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2006), con atto stipulato il 18/10/2006 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 57297 di repertorio, trascritto il 24/10/2006 a Lecce ai nn. Gen. 42259 e Part. 30194.

Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno censito nel NCT al foglio 181, particella 185, di are 12.50. tale appezzamento apparteneva all' [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) con sede a [REDACTED].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/1978 fino al 12/08/2006), con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di notar Domenico Mancuso di Lecce, trascritto il 25/02/1978 a Lecce ai nn. Gen. 6338 e Part. 5783.

Oggetto della compravendita è un appezzamento di terreno in Lecce, denominato fondo Calcara o Santinaro, distinto nel NCT al foglio 181, particella 115/c (attuale 185) di are 12.50. Tale appezzamento apparteneva ai sigg. [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 12/08/2006 fino al 24/10/2006), con atto stipulato il 10/08/2006 a firma di notar Mariella Costa ai nn. Rep. 57148 di repertorio, trascritto il 12/08/2006 a Lecce ai nn. Gen. 32711 e Part. 23568.

Oggetto della compravendita è l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Lecce alla via Marsala, censito nel NCT al foglio 181, particella 185, di are 12.50. Tale appezzamento apparteneva ai sigg. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 766/06 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato destinato a civili abitazioni al piano terra e primo con garage e ripostigli al piano interrato., presentata il 05/06/2006 con il n. 62548 di protocollo, rilasciata il 22/12/2006 con il n. 766 di protocollo, agibilità del 01/07/2021 con il n. prot. 98409 di protocollo. L'istanza per l'acquisizione del titolo edilizio richiesto fu presentata dalla società [REDACTED], da [REDACTED] mentre il provvedimento autorizzativo venne intestato all'odierna esecutata essendo divenuta, nel frattempo, la proprietaria del terreno su cui doveva sorgere l'erigendo complesso edilizio. Successivamente, con istanza del 04.12.2007, prot. n. 146187, [REDACTED] chiedeva il rilascio del permesso di costruire in variante al titolo edilizio n. 766/06. A seguito di istruttoria favorevole veniva rilasciato il permesso di costruire n° 58/08 del 19.02.2008. infine, in data 20.10.2009, prot. n. 126923, la [REDACTED] Srl inoltrava Denuncia di Inizio Attività n° 788 del 20.10.2009, con la quale si ridimensionava il vano di accesso all'autorimessa posta al piano interrato; la chiusura dell'apertura di aerazione attestata su scala di collegamento con il piano terra, utilizzata come uscita di sicurezza per l'autorimessa; diversa distribuzione degli ambienti degli appartamenti n. 1 e 8; e infine il cambio di destinazione d'uso dei locali ripostiglio posti al piano terra in box. Si precisa, inoltre, che la richiesta di "agibilità" è stata prodotta con Segnalazione Certificata per l'Agibilità, redatta ai sensi dell'art. 234 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. e art. 19 della legge 07.08.1990, n° 241.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.-Norme Tecniche di Attuazione PUG)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box-auto sub. 2.

Lievi differenze sulle misurazioni reali e quelle di progetto che non incidono sul giudizio di conformità urbanistico-edilizio dell'appartamento staggito.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box-auto sub. 2.

Lievi differenze sulle misurazioni reali e quelle di progetto che non incidono sul giudizio di conformità catastale dell'immobile staggito.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: [REDACTED]

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

BENI IN LECCE VIA MARSALA 9
BOX SINGOLO
DI CUI AL PUNTO A

box singolo a LECCE via Marsala 9, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite in stima è posto al piano interrato ed è destinato a box-auto con sottoscala di pertinenza. Esso fa parte del complesso edilizio denominato [REDACTED]. Si accede da una rampa esterna carrozzabile e da una scaletta posta nello scoperto condominiale: quest'ultimo accesso dovrà essere vietato a persone non residenti al suddetto complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,66 m. Identificazione catastale:

- foglio 181 particella 185 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 84,39 Euro, indirizzo catastale: via Marsala, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 28.07.2009, pratica n. LE0318378 e variazione toponomastica del 17.06.2022, pratica n. LE 0115935
Coerenze: a nord con mappale 399 a sud con via Marsala a est con mappale 184 a ovest con mappale 254

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite in stima è posto al piano interrato ed è destinato a box-auto con sottoscala di pertinenza. Esso fa parte del complesso edilizio denominato [REDACTED]. Si accede da una rampa esterna carrozzabile e da una scaletta posta nello scoperto condominiale: quest'ultimo accesso dovrà essere vietato a persone non residenti al suddetto complesso edilizio. E' dotato di un infisso in ferro con apertura e chiusura manuale a" basculante". Il pavimento è in cemento ed è dotato di solo impianto di illuminazione con canalina a vista.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: azionamento manuale a "basculante" realizzati in ferro

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: autonoma con canalina a vista , la tensione è di 220V conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box-auto	22,10	x	50 %	=	11,05
arrotondamento superficie commerciale	0,05	x	100 %	=	0,05
incidenza spazi manovra	4,48	x	20 %	=	0,90
Totale:	26,63				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La banca dati dei valori O.M.I. riferiti alla zona di riferimento (via Marsala) non riporta alcuna indicazione estimativa per i box-auto. Per ovviare a tale carenza, coerentemente con quanto già esposto in merito alla valutazione del corpo A, e in ossequio alle indicazioni riportate nell'Allegato C del d.P.R. 03 marzo 1998 n. 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri nonche' delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 - si è ragguagliata la superficie espressa dal cespite in stima al 50% per ottenere il valore di quella commerciale. In tal modo si è proceduto alla valutazione del cespite staggitto. Si precisa che la superficie del box-auto è stata determinata misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. In particolare, i muri minterni, quelli perimetrali esterni ed eventuali pilastri sono computati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino a uno spessore di 25 cm. Nella valutazione si è tenuto conto anche dei millesimi di proprietà relativi al sub. 13 (area di manovra).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 528,00 = 6.336,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.336,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.336,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Lecce (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di manutenzione in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

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: Lecce, osservatori del mercato immobiliare Lecce, ed inoltre: liberi professionisti operanti sul territorio di Lecce

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	12,00	0,00	6.336,00	6.336,00
				6.336,00 €	6.336,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.336,00**

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: **€ 950,40**

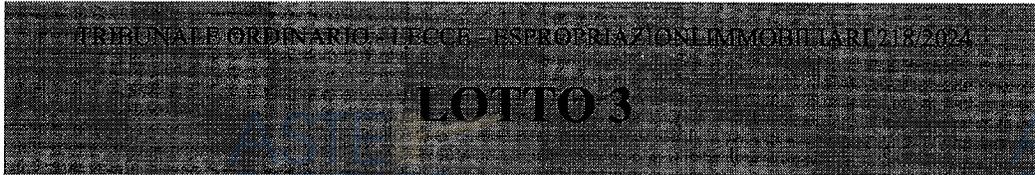
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 0,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.385,00**





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a LECCE via Marsala 9, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite in stima è posto al piano interrato ed è destinato a box-auto con sottoscala di pertinenza. Esso fa parte del complesso edilizio denominato [REDACTED]. Si accede da una rampa esterna carrozzabile e da una scaletta posta nello scoperto condominiale: quest'ultimo accesso dovrà essere vietato a persone non residenti al suddetto complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,66 m. Identificazione catastale:

- foglio 181 particella 185 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: via Marsala, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 28.07.2009, pratica n. LE0318378 e variazione toponomastica del 17.06.2022, pratica n. LE 0115935
Coerenze: a nord con mappale 399 a sud con via Marsala a est con mappale 184 a ovest con mappale 254

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.864,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.834,00
Data della valutazione:	01/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'atto del sopralluogo il box-auto staggito risulta occupato da materiale non appartenente all'esecutato. L'immobile è comunque nella disponibilità del debitore esecutato.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune LECCE identificata al foglio 181-particella 185 della superficie di 1250 mq, stipulato il 10/11/2006 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 57371 di repertorio, trascritto il 18/11/2006 a Lecce ai nn. Gen. 45946 e Part. 32564, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata .
Con l'anzidetta scrittura privata la società [REDACTED] ha vincolato al manufatto edilizio consentito di mc 1.875,00 l'intera zona di suolo di cui all'anzidetta identificazione catastale.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2008 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 58471 di repertorio, iscritta il 29/02/2008 a Lecce ai nn. Gen. 8948 e Part. 1601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Lecce alla via Marsala, distinta al Catasto Terreni al foglio 181, particella 185 di are 12.50.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 16/03/2023 a Brindisi ai nn. Gen. 10222 e Part. 943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 446.406,32.

Importo capitale: € 223.203,16.

Durata ipoteca: trattasi di ipoteca su Concessione Amministrativa/Riscossione del 16.03.2023, n° Rep. 3218/2423

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 08/07/2024 a Lecce ai nn. Gen. 25591 e Part. 21420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario dell'Unep Tribunale di Brindisi del 20.06.2024 Rep. 2051..

Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Lecce, alla via Marsala, 9, distinte al NCEU foglio 181, particella 185, subb. 1-2-6-8 e 17.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 10/11/2006 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 57371 di repertorio, trascritta il 18/11/2006 a Lecce ai nn. Gen. 45947 e Part. 32565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata.

Con l'anzidetta scrittura privata la società [REDACTED] ha vincolato ad area a verde la superficie scoperta di complessivi mq 376,65 e a parcheggio auto la superficie del piano interrato di mq 226,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 95,73
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 431,80
Millesimi condominiali:	25,00 millesimi
Ulteriori avvertenze:	(sub. 6)
Spazi comuni condominiali:	
<ul style="list-style-type: none"> • sub. 13 spazio di manovra piano interrato e rampa di accesso. 	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2006), con atto stipulato il 18/10/2006 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 57297 di repertorio, trascritto il 24/10/2006 a Lecce ai nn. Gen. 42259 e Part. 30194.

Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno censito nel NCT al foglio 181, particella 185, di are 12.50. tale appezzamento apparteneva alla [REDACTED] con sede a [REDACTED].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/1978 fino al 12/08/2006), con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di notar Domenico Mancuso di Lecce, trascritto il 25/02/1978 a Lecce ai nn. Gen. 6338 e Part. 5783.

Oggetto della compravendita è un appezzamento di terreno in Lecce, denominato fondo Calcara o Santinaro, distinto nel NCT al foglio 181, particella 115/c (attuale 185) di are 12.50. Tale appezzamento apparteneva ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] n. a [REDACTED] e [REDACTED].

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 12/08/2006 fino al 24/10/2006), con atto stipulato il 10/08/2006 a firma di notar Mariella Costa ai nn. Rep. 57148 di repertorio, trascritto il 12/08/2006 a Lecce ai nn. Gen. 32711 e Part. 23568.

Oggetto della compravendita è l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Lecce alla via Marsala, censito nel NCT al foglio 181, particella 185, di are 12.50. Tale appezzamento apparteneva ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 766/06 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato destinato a civili abitazioni al piano terra e primo con garage e ripostigli al piano interrato., presentata il 05/06/2006 con il n. 62548 di protocollo, rilasciata il 22/12/2006 con il n. 766 di protocollo, agibilità del 01/07/2021 con il n. prot. 98409 di protocollo. L'istanza per l'acquisizione del titolo edilizio richiesto fu presentata dalla società [REDACTED] da [REDACTED] mentre il provvedimento autorizzativo venne intestato all'odierna eseguita essendo divenuta, nel frattempo, la proprietaria del terreno su cui doveva sorgere l'erigendo complesso edilizio. Successivamente, con istanza del 04.12.2007, prot. n. 146187, la [REDACTED] chiedeva il rilascio del permesso di costruire in variante al titolo edilizio n. 766/06. A seguito di istruttoria favorevole veniva rilasciato il permesso di costruire n° 58/08 del 19.02.2008. infine, in data 20.10.2009, prot. n. 126923, la [REDACTED] inoltra Denuncia di Inizio Attività n° 788 del 20.10.2009, con la quale si ridimensionava il vano di accesso all'autorimessa posta al piano interrato; la chiusura dell'apertura di aerazione attestata su scala di collegamento con il piano terra, utilizzata come uscita di sicurezza per l'autorimessa; diversa distribuzione degli ambienti degli appartamenti n. 1 e 8; e infine il cambio di destinazione d'uso dei locali ripostiglio posti al piano terra in box. Si precisa, inoltre, che la richiesta di "agibilità" è stata prodotta con Segnalazione Certificata per l'Agibilità, redatta ai sensi della art. 234 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. e art. 19 della legge 07.08.1990, n° 241.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.-Norme Tecniche di Attuazione PUG)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box-auto sub. 6.

Lievi differenze sulle misurazioni reali e quelle di progetto che non incidono sul giudizio di conformità urbanistico-edilizio dell'appartamento staggito.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box-auto sub. 6.

Lievi differenze sulle misurazioni reali e quelle di progetto che non incidono sul giudizio di conformità catastale dell'immobile staggito.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: [REDACTED]

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

BENI IN LECCE VIA MARSALA 9

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a LECCE via Marsala 9, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il cespite in stima è posto al piano interrato ed è destinato a box-auto con sottoscala di pertinenza. Esso fa parte del complesso edilizio denominato [REDACTED]. Si accede da una rampa esterna carrozzabile e da una scaletta posta nello scoperto condominiale: quest'ultimo accesso dovrà essere vietato a persone non residenti al suddetto complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,66 m. Identificazione catastale:

- foglio 181 particella 185 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: via Marsala, 9, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da costituzione del 28.07.2009, pratica n. LE0318378 e variazione toponomastica del 17.06.2022, pratica n. LE 0115935
Coerenze: a nord con mappale 399 a sud con via Marsala a est con mappale 184 a ovest con mappale 254

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★★★★★★★

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite in stima è posto al piano interrato ed è destinato a box-auto con sottoscala di pertinenza. Esso fa parte del complesso edilizio denominato [REDACTED]. Si accede da una rampa esterna carrozzabile e da una scaletta posta nello scoperto condominiale: quest'ultimo accesso dovrà essere vietato a persone non residenti al suddetto complesso edilizio. E' dotato di un infisso in ferro con apertura e chiusura manuale a " basculante". Il pavimento è in cemento ed è dotato di solo impianto di illuminazione con canalina a vista.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: azionamento manuale a
"basculante" realizzati in ferro

alla media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: autonoma con canalina a vista , la tensione è di 220V conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box-auto	23,03	x	50 %	=	11,52
arrotondamento superficie commerciale	0,54	x	100 %	=	0,54
incidenza spazio di manovra e rampa di accesso	4,75	x	20 %	=	0,95
Totale:	28,32				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La banca dati dei valori O.M.I. riferiti alla zona di riferimento (via Marsala) non riporta alcuna indicazione estimativa per i box-auto. Per ovviare a tale carenza, coerentemente con quanto già esposto in merito alla valutazione del corpo A, e in ossequio alle indicazioni riportate nell'Allegato C del d.P.R. 03 marzo 1998 n. 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri nonche' delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 - si è ragguagliata la superficie espressa dal cespite in stima al 50% per ottenere il valore di quella commerciale. In tal modo si è proceduto alla valutazione del cespite staggito. Si precisa che la superficie del box-auto è stata determinata misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. In particolare, i muri minterni, quelli perimetrali esterni ed eventuali pilastri sono computati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino a uno spessore di 25 cm. Nella valutazione si è tenuto conto anche dei millesimi di proprietà relativi al sub. 13 (area di manovra).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 528,00 = **6.864,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.864,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.864,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Lecce (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di manutenzione in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

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: Lecce, osservatori del mercato immobiliare Lecce, ed inoltre: liberi professionisti operanti sul territorio di Lecce

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	13,00	0,00	6.864,00	6.864,00
				6.864,00 €	6.864,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.864,00**

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: **€. 1.029,60**

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: **€. 0,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.834,00**





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a LECCE via Marsala 9, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il cespite in stima è posto al piano interrato ed è destinato a box-auto con sottoscala di pertinenza. Esso fa parte del complesso edilizio denominato [REDACTED]. Si accede da una rampa esterna carrozzabile e da una scaletta posta nello scoperto condominiale: quest'ultimo accesso dovrà essere vietato a persone non residenti al suddetto complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,66 m. Identificazione catastale:

- foglio 181 particella 185 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 79,95 Euro, indirizzo catastale: via Marsala, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 28.07.2009, pratica n. LE0318378 e variazione toponomastica del 17.06.2022, pratica n. LE 0115935
Coerenze: a nord con mappale 399 a sud con via Marsala a est con mappale 184 a ovest con mappale 254

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 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:	€. 5.808,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.936,00
Data della valutazione:	01/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'atto del sopralluogo il box-auto staggito risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LECCE identificata al foglio 181-particella 185 della superficie di 1250 mq, stipulato il 10/11/2006 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 57371 di repertorio, trascritto il 18/11/2006 a Lecce ai nn. Gen. 45946 e Part. 32564, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata .
Con l'anzidetta scrittura privata la società [REDACTED] ha vincolato al manufatto edilizio consentito di mc 1.875,00 l'intera zona di suolo di cui all'anzidetta identificazione catastale.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2008 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 58471 di repertorio, iscritta il 29/02/2008 a Lecce ai nn. Gen. 8948 e Part. 1601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 1.350.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Lecce alla via Marsala, distinta al Catasto Terreni al foglio 181, particella 185 di are 12.50.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 16/03/2023 a Brindisi ai nn. Gen. 10222 e Part. 943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 446.406,32.

Importo capitale: € 223.203,16.

Durata ipoteca: trattasi di ipoteca su Concessione Amministrativa/Riscossione del 16.03.2023, n° Rep. 3218/2423

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 08/07/2024 a Lecce ai nn. Gen. 25591 e Part. 21420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario dell'Unep Tribunale di Brindisi del 20.06.2024 Rep. 2051..

Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Lecce, alla via Marsala, 9, distinte al NCEU foglio 181, particella 185, subb. 1-2-6-8 e 17.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 10/11/2006 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 57371 di repertorio, trascritta il 18/11/2006 a Lecce ai nn. Gen. 45947 e Part. 32565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata.

Con l'anzidetta scrittura privata la società [REDACTED] ha vincolato ad area a verde la superficie scoperta di complessivi mq 376,65 e a parcheggio auto la superficie del piano interrato di mq 226,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 86,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 388,62
Millesimi condominiali:	22,50 millesimi
Ulteriori avvertenze:	(sub. 8)
Spazi comuni condominiali:	
<ul style="list-style-type: none"> sub. 13 spazio di manovra piano interrato e rampa di accesso. 	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2006), con atto stipulato il 18/10/2006 a firma di notar Mariella Costa di Lecce ai nn. Rep. 57297 di repertorio, trascritto il 24/10/2006 a Lecce ai nn. Gen. 42259 e Part. 30194.

Oggetto della compravendita è l'appezzamento di terreno censito nel NCT al foglio 181, particella 185, di are 12.50. tale appezzamento apparteneva alla [REDACTED] con sede a [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/1978 fino al 12/08/2006), con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di notar Domenico Mancuso di Lecce, trascritto il 25/02/1978 a Lecce ai nn. Gen. 6338 e Part. 5783.

Oggetto della compravendita è un appezzamento di terreno in Lecce, denominato fondo Calcara o Santinaro, distinto nel NCT al foglio 181, particella 115/c (attuale 185) di are 12.50. Tale appezzamento apparteneva ai sigg. [REDACTED] n. ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] n. a [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 12/08/2006 fino al 24/10/2006), con atto stipulato il 10/08/2006 a firma di notar Mariella Costa ai nn. Rep. 57148 di repertorio, trascritto il 12/08/2006 a Lecce ai nn. Gen. 32711 e Part. 23568.

Oggetto della compravendita è l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Lecce alla via Marsala, censito nel NCT al foglio 181, particella 185, di are 12.50. Tale appezzamento apparteneva ai sigg. [REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] n. a [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 766/06 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato destinato a civili abitazioni al piano terra e primo con garage e ripostigli al piano interrato., presentata il 05/06/2006 con il n. 62548 di protocollo, rilasciata il 22/12/2006 con il n. 766 di protocollo, agibilità del 01/07/2021 con il n. prot. 98409 di protocollo.

L'istanza per l'acquisizione del titolo edilizio richiesto fu presentata dalla società [REDACTED] da [REDACTED] mentre il provvedimento autorizzativo venne intestato all'odierna esecutata essendo divenuta, nel frattempo, la proprietaria del terreno su cui doveva sorgere l'erigendo complesso edilizio. Successivamente, con istanza del 04.12.2007, prot. n. 146187, la [REDACTED] chiedeva il rilascio del permesso di costruire in variante al titolo edilizio n. 766/06. A seguito di istruttoria favorevole veniva rilasciato il permesso di costruire n° 58/08 del 19.02.2008. infine, in data 20.10.2009, prot. n. 126923, la [REDACTED] inoltra Denuncia di Inizio Attività n° 788 del 20.10.2009, con la quale si ridimensionava il vano di accesso all'autorimessa posta al piano interrato; la chiusura dell'apertura di aerazione attestata su scala di collegamento con il piano terra, utilizzata come uscita di sicurezza per l'autorimessa; diversa distribuzione degli ambienti degli appartamenti n. 1 e 8; e infine il cambio di destinazione d'uso dei locali ripostiglio posti al piano terra in box. Si precisa, inoltre, che la richiesta di "agibilità" è stata prodotta con Segnalazione Certificata per l'Agibilità, redatta ai sensi dell'art. 234 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. e art. 19 della legge 07.08.1990, n° 241.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.-Norme Tecniche di Attuazione PUG)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box-auto sub. 8.

Lievi differenze sulle misurazioni reali e quelle di progetto che non incidono sul giudizio di conformità urbanistico-edilizio dell'appartamento staggito.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box-auto sub. 8.

Lievi differenze sulle misurazioni reali e quelle di progetto che non incidono sul giudizio di conformità catastale dell'immobile staggito.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: [REDACTED]

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

BENI IN LECCE VIA MARSALA 9

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a LECCE via Marsala 9, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il cespite in stima è posto al piano interrato ed è destinato a box-auto con sottoscala di pertinenza. Esso fa parte del complesso edilizio denominato [REDACTED]. Si accede da una rampa esterna carrozzabile e da una scaletta posta nello scoperto condominiale: quest'ultimo accesso dovrà essere vietato a persone non residenti al suddetto complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,66 m. Identificazione catastale:

- foglio 181 particella 185 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 79,95 Euro, indirizzo catastale: via Marsala, 9, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da costituzione del 28.07.2009, pratica n. LE0318378 e variazione toponomastica del 17.06.2022, pratica n. LE 0115935
Coerenze: a nord con mappale 399 a sud con via Marsala a est con mappale 184 a ovest con mappale 254

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite in stima è posto al piano interrato ed è destinato a box-auto con sottoscala di pertinenza. Esso fa parte del complesso edilizio denominato [REDACTED]. Si accede da una rampa esterna carrozzabile e da una scaletta posta nello scoperto condominiale: quest'ultimo accesso dovrà essere vietato a persone non residenti al suddetto complesso edilizio. E' dotato di un infisso in ferro con apertura e chiusura manuale a " basculante". Il pavimento è in cemento ed è dotato di solo impianto di illuminazione con canalina a vista.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: azionamento manuale a
"basculante" realizzati in ferro

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: autonoma con canalina a vista , la tensione è di 220V conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box-auto	20,15	x	50 %	=	10,07
arrotondamento superficie commerciale	0,07	x	100 %	=	0,07
incidenza spazio di manovra e rampa di accesso	4,28	x	20 %	=	0,86
Totale:	24,49				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La banca dati dei valori O.M.I. riferiti alla zona di riferimento (via Marsala) non riporta alcuna indicazione estimativa per i box-auto. Per ovviare a tale carenza, coerentemente con quanto già esposto in merito alla valutazione del corpo A, e in ossequio alle indicazioni riportate nell'Allegato C del d.P.R. 03 marzo 1998 n. 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri nonche' delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 - si è ragguagliata la superficie espressa dal cespite in stima al 50% per ottenere il valore di quella commerciale. In tal modo si è proceduto alla valutazione del cespite staggito. Si precisa che la superficie del box-auto è stata determinata misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. In particolare, i muri minterni, quelli perimetrali esterni ed eventuali pilastri sono computati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino a uno spessore di 25 cm. Nella valutazione si è tenuto conto anche dei millesimi di proprietà relativi al sub. 13 (area di manovra).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 528,00 = **5.808,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.808,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.808,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Lecce (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di manutenzione in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

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: Lecce, osservatori del mercato immobiliare Lecce, ed inoltre: liberi professionisti operanti sul territorio di Lecce

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	11,00	0,00	5.808,00	5.808,00
				5.808,00 €	5.808,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.808,00**

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: **€ 871,20**

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: **€ 0,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.936,00**

data 01/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore
ing. Donato Fari'

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®