



LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a MATINO sito alla via Enzo Bearzot n. 3, per la quota di 1/1 di piena proprietà (....) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un complesso edilizio di maggiore consistenza costituito da un livello interrato e due livelli fuori terra. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 611 sub. 19, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA DA DENOMINARE SNC, piano: terra, intestato a
Confini: a nord con sub. 22 bene comune non censibile ai sub. 9-10-11 e con sub. 16 di proprietà e per 1/2 cadauno; ad ovest con il sub. 11 stessa proprietà, a sud con via Enzo Bearzot, ad est con sub. 8 di proprietà per 1/2 di ... e di per 1/2 cadauno

A.1

box singolo, accessibile da rampa comune con sbocco su via Ciro Pezzella. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 611 sub. 9, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 vani, rendita € 38,73, indirizzo catastale: VIA DA DENOMINARE SNC, piano: interrato, intestato a ...
Confini: a nord con sub. 22 bene comune non censibile ai sub. 9-10-1, ad ovest con il sub. 10 di proprietà per 1/2 di ... e per 1/2 di .., ad est con il sub. 8 di e di per 1/2 cadauno, a sud con via Enzo Bearzot. Il garage è dotato di una piccola intercapedine.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva:

103,10 m²

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

€. 57.000,00

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

€. 57.000,00

Data della valutazione:

07.03.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato e congiunti senza alcun titolo.

A seguito di richiesta a mezzo pec del 13.12.2024 indirizzata all'Agenzia delle Entrate e protocollata al n. 292481 del 16/12/2024 finalizzata al rilascio di copia di eventuale titolo redatto in favore di terzi, con nota risposta del 19.01.2025 l'Agenzia delle Entrate comunicava che per l'immobile sito in Matino in catasto al foglio 12 particella 611 subalterno 19 vi era un contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 04/01/2018, con scadenza il 03/01/2022, registrato il 08/01/2018 a Casarano ai nn. 43 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 2.400,00 annue in favore di Per tale contratto non risulta comunicazione di eventuale proroga.



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:

Convenzione Edilizia, stipulata il 29/08/2006 a firma di Notaio Rosario Pallara ai nn. 17066/6047 di repertorio, trascritta il 20/09/2006 a Lecce ai nn. 27450, a favore di Comune di Matino, contro, derivante da Rispetto convenzionale urbanistico riferito al Progetto per la costruzione di un complesso edilizio in Matino.

La formalità è riferita ai terreni su cui è sorto il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, e precisamente NCT: F. 12, p. 370, p. 611, p. 612, p. 613, p. 614, p. 615, p. 616, p. 617, p. 618, p. 619, p. 620, p. 621, p. 622, p. 623, p. 624, p. 625, p. 626, p. 627, p. 628, p. 629, p. 630, p. 631, p. 632, p. 633.

Atto unilaterale di Obbligo Edilizio, stipulato il 03/06/2008 a firma di Segretario Comunale Matino ai nn. 1885 di repertorio, trascritto il 24/07/2008 a Lecce ai nn. 20521, a favore di Comune di Matino, contro, derivante da Rispetto convenzionale urbanistico riferito al Progetto per la costruzione di un complesso edilizio in Matino.

La formalità è riferita ai terreni su cui è sorto il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, e precisamente NCT: F. 12, p. 611, p. 612, p. 617, p. 618.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria annotata, stipulata il 30/12/2008 a firma di notaio Giuseppe De Pascalis ai nn. 8676/4588 di repertorio, registrata il 31/12/2008 a Casarano ai nn. 10524, iscritta il 02/01/2009 a Lecce ai nn. 8/35, a favore di Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per azioni, p. iva 02848590754, via Provinciale per matino n. 5, Parabita, contro, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 1.528.000,00.

Importo capitale: € 764.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita ai terreni su cui è sorto il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, e precisamente NCT: F. 12, p. 611, p. 612, p. 617, p. 618.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento (cancellato), stipulato il 05/06/2018 a firma di Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Lecce ai nn. 3692/2018 di repertorio, trascritto il 03/07/2018 a Lecce ai nn. 17372/22424, a favore di Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per azioni, p. iva 02848590754, via Provinciale per Matino n. 5, Parabita, contro, derivante da Atto esecutivo o cautelare. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1472 del 19/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1445 del 14/04/2021 (CANCELLAZIONE)

Pignoramento, stipulato il 16/07/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Lecce ai nn. 4350/2024 di repertorio, trascritto il 29/07/2024 a Lecce ai nn. 23699/28353, a favore di Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per azioni, p. iva 02848590754, via Provinciale per Matino n. 5, Parabita, contro, derivante da Atto esecutivo o cautelare.



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*



4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Annotazione a iscrizione di ipoteca volontaria n. 8 del 02/01/2009, stipulata il 03/07/2013 a firma di Notaio Giuseppe De Pascalis ai nn. 18154/12134 di repertorio, trascritta il 23/07/2013 a Lecce ai nn. 3436/22453, a favore di Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per azioni, p. iva 02848590754, via Provinciale per Matino n. 5, Parabita, contro, derivante da Frazionamento in quota. Con tale annotazione all'unità censita nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 611 subalterni 9 e 19 viene attribuita una quota di ipoteca di € 80.000,00 ed una quota capitale di € 40.000,00



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:

..., per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2008), con atto stipulato il 30/12/2008 a firma di notaio Giuseppe De Pascalis ai nn. 8675/4587 di repertorio, trascritto il 02/01/2009 a Lecce ai nn. 27/34. Il titolo è riferito ai terreni censiti al NCT Matino: f. 12, p. 611, 612, 617, 618 (che derivano dalla soppressione delle p. 521, 522, 523, 524, 524, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 533, 534, 535, 519, 520, 531, 532, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 550, 536, 548, 549, 370, 557). Successivamente, a seguito di tipi mappali, dalla p. 612 del f. 12, scaturirà la p. 737 e le p. 617, 618, 737, saranno sopprese ed unite alla p. 611.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

...., (fino al 04/02/2002) per la quota di 1/1. Il titolo è riferito solamente a NCT: F. 12, p. 67 e p. 68
 (fino al 04/02/2002) per la quota di 1/1. Il titolo è riferito solamente a NCT Matino: F. 12, p. 63 e p. 102
 (dal 05/02/2002 fino al 24/06/2003)per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione del 05/02/2002 a firma di Notaio Rosario Pallara ai nn. 5850 di repertorio, registrato il 19/02/2002 a Casarano ai nn. 798, trascritto il 01/03/2002 a Lecce ai nn. 5627/6925. Il titolo è riferito solamente a NCT Matino: F. 12, p. 557 (che deriva dalla p. 63)

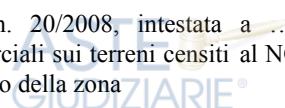
....(dal 25/06/2003 fino al 29/12/2008) per la quota di 1/1, in forza di permuta, con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di notaio Giorgio Cascione ai nn. 151682/28608 di repertorio, in forza di permuta.

Il titolo è riferito solamente a NCT Matino: f. 12, p. 521, 522, 523, 524, 524, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 533, 534, 535, 519, 520, 531, 532, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 550, 536, 548, 549, 370, 557 (che derivano dalla soppressione delle p. 67, 63, 102, 68)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 39/2008, pratica edilizia n. 20/2008, intestata a, per lavori di realizzazione di n. 9 unità residenziali e n. 2 locali commerciali sui terreni censiti al NCT di Matino al F. 12, p. 611, p. 612, p. 618, p. 617, ricadenti nel sub- comparto della zona





B2 di completamento del PdF convenzionato, domanda presentata il 04/03/2008 con il n. 3887 di protocollo, rilasciata il 06/06/2008.

Il 06/03/2009 il suddetto P.d.C. veniva volturato alla....

SCIA N. 141/2011, intestata a ..., per lavori di realizzazione di n. 9 unità residenziali e n. 2 locali commerciali sui terreni censiti al NCT di Matino al F. 12, p. 611, p. 612, p. 618, p. 617, ricadenti nel sub-comparto della zona B2 di completamento del PdF convenzionato, domanda presentata il 13/12/2011 con il n. 18055 di protocollo, rilasciata il 13/12/2011.

Permesso di costruire in sanatoria n. 27/2013, pratica edilizia n. 140/2012, intestata a ..., per lavori di realizzazione di n. 10 unità residenziali e n. 1 locali commerciali sui terreni censiti al NCT di Matino al F. 12, p. 611, p. 612, p. 618, p. 617, ricadenti nel sub- comparto della zona B2 di completamento del PdF convenzionato, domanda presentata il 10/12/ 2012 con il n. 18656 di protocollo, rilasciata il 19/04/2013.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato della zona B2 del P.d.F. vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.53 del 22.04.2015 (già oggetto del Piano di Zona - P.E.E.P. - di cui alla legge 18.04.1962, n.167, approvato con D.P. 25.03.1964 n. 8720 pubblicato sulla G.U. n. 52 del 13.4.1964), l'immobile ricade in zona B2 estensiva di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 10 – zona b2 completamento

Comprende le aree già oggetto del piano di zona di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 approvato con D. P. 25/3/1964 n. 8720 pubblicato sulla G . U. n. 52 del 13/4/1964. Per le aree che tutt'ora non risultano utilizzate varranno gli indici ed i limiti della normativa di piano di zona esistente imposta in sede di approvazione dello stesso, oltre la quale nessuna altra norma particolare viene dal presente Programma di fabbricazione.

ZONA ESTENSIVA Le zone sono destinate alla costruzione di villette residenziali, arretrate ml. 3,00 dal filo stradale e di almeno ml. 2,50 dai confini. La parte antistante la casa deve essere adibita a giardino ed il muro di recinzione sul filo stradale non deve superare i ml. 1,00 di altezza dal livello del marciapiede. Oltre tale altezza la recinzione deve essere tale da permettere la visibilità verso l'interno del giardino. Tutti i fronti dell'edificio devono presentare soluzioni architettoniche.

Percentuale di superficie costruibile: 40%; numero di piani fuori terra: 2;

altezza massima: 8 metri;

dimensioni minime del lotto: 300mq;

larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 15 metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'altezza netta interna è pari a metri 2,92 e differisce da quella riportata negli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire in sanatoria n. 27/2013 apri a metri 2,70. L'altezza è stata rilevata tenuto conto delle soglie presenti, in quanto la pavimentazione interna non è stata posta in opera. La differenza rilevata può ritenersi tolleranza costruttiva

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN MATINO VIA ENZO BEARZOT N. 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MATINO sito alla via Enzo Bearzot n. 3, per la quota di 1/1 di piena proprietà (...) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un complesso edilizio di maggiore consistenza costituito da un livello interrato e due livelli fuori terra. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 611 sub. 19, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA DA DENOMINARE SNC, piano: terra, intestato a ...
Confini: a nord con sub. 22 bene comune non censibile ai sub. 9-10-11 e con sub. 16 di proprietà .. e ... per 1/2 cadauno; ad ovest con il sub. 11 stessa proprietà, a sud con via Enzo Bearzot, ad est con sub. 8 di proprietà per 1/2 di3 e di per 1/2 cadauno.

Accessori:

box singolo, accessibile da rampa comune con sbocco su via Ciro Pezzella. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 611 sub. 9, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 vani, rendita € 38,73, indirizzo catastale: VIA DA DENOMINARE SNC, piano: interrato, intestato a ...
Coonfini: a nord con sub. 22 bene comune non censibile ai sub. 9-10-1, ad ovest con il sub. 10 di proprietà per 1/2 di ... e per 1/2 di, ad est con il sub. 8 di ... e di .. per 1/2 cadauno, a sud con via Enzo Bearzot. Il garage è dotato di una piccola intercapedine.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica posta ad Ovest dell'abitato, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Casarano (3,3 km), Gallipoli (11,8 km), Lecce (36,3 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- farmacie
- municipio



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 68 km
- porto distante 68 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:





luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento facente parte di un complesso edilizio costituito ricompreso fra via Caduti di via Fani, via Ciro Pezzella e via Enzo Bearzot. Il complesso edilizio nasce come due corpi di fabbrica distinti: quello contraddistinto con la lettera A con accesso da via Caduti di via Fani, e quello con la lettera B, posto a sud del fabbricato A con accesso da via Enzo Bearzot.

L'unità abitativa, all'interno del fabbricato B, è situata al piano terra e costituita da soggiorno, cucina, due stanze da letto ed un bagno.

L'abitazione è inoltre dotata di scoperto di pertinenza antistante ed un piccolo terrazzino a livello retrostante. L'accesso avviene da via Enzo Bearzot sulla quale prospetta.

Al piano interrato è ubicato un garage, non collegato all'abitazione, ed accessibile dalla rampa, identificata con il sub. 22, bene comune non censibile ai sub. 9-10-11, con sbocco su via Ciro Pezzella.

I pavimenti degli ambienti interni sono in gres porcellanato ed i muri di bagni e cucina rivestiti in resina. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio e le chiusure oscuranti sono costituite da persiane in alluminio.

L'impianto di riscaldamento risulta completo delle sole tubazioni.



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pilatri in cemento al di sopra della media armato e murature in proterno



travi: costruite in cemento armato

al di sopra della media



fondazioni: plinti costruite in cemento armato

al di sopra della media



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

al di sopra della media



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in gres al di sopra della media porcellanato



pavimentazione esterna: realizzata in pietra al di sopra della media calcarea



protezioni infissi esterni: doppia anta a battente al di sopra della media realizzate in alluminio



Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta al di sopra della media da rete comunale



fognatura: mista la rete di smaltimento è realizzata al di sopra della media in tubi di pvc con recapito in collettore o rete comunale.



elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V.

al di sopra della media



termico: autonomo con alimentazione in metano. al momento non completo poiché vi è solo la predisposizione

al di sopra della media





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
abitazione piano terra	92,00	x	100 % = 92,00
scoperto di pertinenza	27,00	x	10 % = 2,70
terrazzo	12,00	x	10 % = 1,20
Box	28,80	x	25% = 7,20
Totale:	159,80		103,10



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: **primo semestre 2024 (ultimo dato disponibile)**

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni civili - valore minimo

Indirizzo: Periferica/NUOVA EDIFICAZIONE, Matino

Prezzo/Prezzo richiesto: 580,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: **primo semestre 2024 (ultimo dato disponibile)**

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni civili - valore massimo

Indirizzo: Periferica/NUOVA EDIFICAZIONE, Matino

Prezzo/Prezzo richiesto: 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: **20/02/2025**

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: quotazioni di app. in stabili di qualità media - valore minimo

Indirizzo: zona semiperiferica di nuova costruzione, Matino

Prezzo/Prezzo richiesto: 535,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: **20/02/2025**



Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: quotazioni di app. in stabili di qualità media - valore medio

Indirizzo: zona semiperiferica di nuova costruzione, Matino

Prezzo/Prezzo richiesto: 658,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: **20/02/2025**

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: quotazioni di app. in stabili di qualità media - valore massimo

Indirizzo: zona semiperiferica di nuova costruzione, Matino

Prezzo/Prezzo richiesto: 782,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: **20/02/2025**

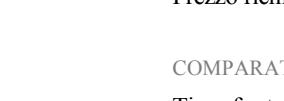
Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villetta a Schiera di mq. 150.

Indirizzo: via Armellini 36, Matino

Superfici principali e secondarie: 150

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 593,00 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: **20/02/2025**

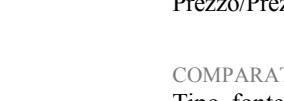
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare CasaservisPlus di Matino (LE)

Descrizione: Villetta a Schiera

Indirizzo: via F. Crispi, Matino

Superfici principali e secondarie: 180

Prezzo/Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 750,00 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: **20/02/2025**

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare CasaservisPlus di Casarano (LE)

Descrizione: Villetta a schiera

Indirizzo: via Quintino Sella, Matino

Superfici principali e secondarie: 170

Prezzo/Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.029,00 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25.01.2025

Fonte di informazione: notaio GIUSEPPE DE PASCALIS, rep. 42323

Descrizione: Civile abitazione a piano primo e garage di pertinenza





Indirizzo: via Castromediano, Matino

Superfici principali e secondarie: 97

Prezzo/Prezzo richiesto: 22.310,00 (per la quota di ½) pari a 460,00 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita Data contratto/rilevazione: 10.04.2024

Fonte di informazione: notaio GIUSEPPE DE PASCALIS, rep. 40718

Descrizione: Civile abitazione a piano terra e garage di pertinenza

Indirizzo: Via Quintino Sella

Superfici principali e secondarie: 97

Prezzo/Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 773,19 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita Data contratto/rilevazione: 08.07.2021

Fonte di informazione: notaio GIUSEPPE DE PASCALIS, rep. 34774

Descrizione: abitazione a piano terra e primo e garage di pertinenza a piano seminterrato

Indirizzo: Via Sprono

Superfici principali e secondarie: 176

Prezzo/Prezzo richiesto: € 110.000,00 pari a 625,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE

Si ritiene opportuno adottare per l'immobile in esame la stima sintetica comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche e prezzi noti sul mercato locale. Si procede con un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite - annunci di vendita di immobili assimilabili per ubicazione e consistenza e, con opportuni coefficienti correttivi che variano in funzione delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, si ottiene il valore al mq del bene.

Una volta stabilito tale parametro, si calcola la superficie linda del fabbricato, vale a dire la somma delle superfici commerciali di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione.

Il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale darà il valore di mercato dell'immobile.

Con riferimento agli atti di acquisto comparabili, sono stati reperite tre compravendite di immobili con le stesse caratteristiche.

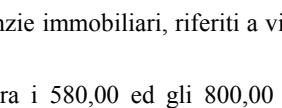
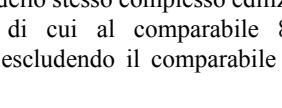
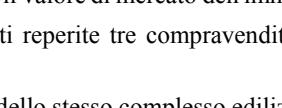
Essendo l'immobile di cui al comparabile n. 9 facente parte dello stesso complesso edilizio a cui appartiene l'unità abitativa oggetto di valutazione e l'immobile di cui al comparabile 8 più simile per caratteristiche si considera la media di questi ultimi due escludendo il comparabile n. 7 e pertanto si avrà un valore di circa 699,09 €/mq.

Con riferimento agli annunci reperiti sui siti internet di agenzie immobiliari, riferiti a villette unifamiliari a schiera, hanno dato un valore medio di €/mq 790,66.

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate variano invece tra i 580,00 ed gli 800,00 €/mq e quelli del Borsino Immobiliare tra 535,00 e 782,00 €/mq.

Tenuto conto che trattasi di appartamento a piano terra, sovrastato da altra unità abitativa, mentre i lotti n. 5 e 6 sono villette completamente indipendenti, in base ai dati raccolti, si ritiene più appropriato il prezzo unitario di €/mq 670,00, più basso di quello degli annunci immobiliari, ma in linea con la media dei valori di compravendita reperiti negli atti notarili e all'interno dei valori del Borsino Immobiliare e delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate.

All'importo di stima va decurtato un importo pari ad € 2.000,00 per il completamento dell'impianto termico





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	103,10	x	670,00	=	69.077,00
					69.077,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione corrispondente alle lavorazioni mancanti - completamento impianto termico	
riduzione percentuale corrispondente alle lavorazioni mancanti quali il completamento dell'impianto	-2.000,00-



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):€. **67.077,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):€. **67.077,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Casarano, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Matino, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: atti notarili



DICHIAZIONE 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	valore intero	valore diritto
A	Appartamento e box	103,10	67.077,00	67.077,00
			67.077,00 €	67.077,00 €



Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:

€. **10.061,55**

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:€. **57.015,45**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 0,00

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

€. 15,45

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

€. 57.000,00

