



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 247/2024

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villetta a schiera sita a MATINO VIA CESARE BALBO 29, della superficie commerciale di **156,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...). Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 631 sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Bovio, piano: S1-T-1, intestato a, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: a nord con via Bovio, a sud con sub. 1 di proprietà per 1/2 cadauno di .. e ..., a ovest con sub. 4 di proprietà di ..., a est con f. 23, p. 630, sub. 4 di proprietà per 1/2 cadauno di ... e

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva:	156,61 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 74.500,00
Data della valutazione:	07.03.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da senza alcun titolo. occupa l'abitazione dal 2005.

La non fornisce le fatture relative alle utenze domestiche.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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





4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

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:*

Convenzione edilizia, stipulata il 04/01/1986, a favore di, contro Comune di Matino.

La formalità è riferita al NCT: f. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634-675-684-532.

Concessione di aree PEEP all'impresa per la costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni B/2 e B/4 dell'ex PEEP.

Tale convenzione aveva la durata di 20 anni pertanto ad oggi risulta scaduta.

Atto di "Cessione e convenzione", stipulata il 01/12/1994 a firma di notaio Antonio Novelli ai nn. 23969/4492 di repertorio, registrata il 19/12/1994 a Gallipoli ai nn. 1120, trascritta il 16/12/1994 a Lecce ai nn. 36754/29827, a favore di, contro Comune di Matino, derivante da Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 23 della Legge 179/92.

La formalità è riferita al NCT: f. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634.

La società "..." si impegnava, nei confronti del Comune di Matino, a realizzare su di un'area un edificio residenziale composto da 28 alloggi di edilizia residenziale economico - popolare. La convenzione conteneva l'obbligo di osservare determinati limiti massimi di prezzo, testualmente stabilendo che *"gli acquirenti degli alloggi, e successivamente gli aventi causa, subentrano nella posizione giuridica della società relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. La fissazione delle relative sanzioni per il caso di inosservanza a tali obblighi consistenti nella irrogazione di penale per il caso di violazione dell'obbligo del mantenimento della destinazione degli edifici previsti nella convenzione in parola ed altresì la inopponibilità degli atti al Comune di Matino di trasferimento degli alloggi compiuti dalla società e/o dai suoi aventi causa in violazione degli obblighi, oneri, condizioni e modalità previsti nella convenzione medesima"*.

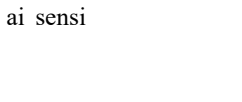
Tale convenzione aveva la durata di 20 anni pertanto ad oggi risulta scaduta.

Convenzione urbanistica (modifica della precedente), stipulata il 17/12/1993 a firma di notaio Antonio Novelli ai nn. 19843/3736 di repertorio, registrata il 05/01/1994 a Gallipoli ai nn. 20, trascritta il 23/06/1993 a Lecce ai nn. 14854 di part., a favore di ..., contro Comune di Matino, derivante da Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 23 della Legge 179/92.

Modifica della convenzione urbanistica del 15-02-1993 tra la ... ed il Comune di Matino con la previsione di realizzare nel cassone B/4 n. 14 e non n. 28 alloggi come invece previsto nel progetto originario.

Tale convenzione aveva la durata di 20 anni pertanto ad oggi risulta scaduta.

Convenzione urbanistica, stipulata il 15/02/1993 a firma di notaio Antonio Novelli ai nn. 15639/3044 di repertorio, registrata il 01/03/1993 a Gallipoli ai nn. 257, trascritta il 17/03/1993 a Lecce ai nn. 6879 e 6880 di part., a favore di ..., contro Comune di Matino, derivante da Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 23 della Legge



179/92.

Con la presente Convenzione si assegnavano alla ... due aree residenziali alla via Luciano Manara relativamente al cassone B/4 ed alla via Armellini relativamente al cassone B/2 (su quest'ultimo sorgeva l'immobile in oggetto).

Tale convenzione aveva la durata di 20 anni pertanto ad oggi risulta scaduta.

Convenzione urbanistica, stipulata il 14/06/1989 a firma di notaio Egidio Ferrara ai nn. 20270 di repertorio, a favore di, contro Comune di Matino. **Tale convenzione aveva la durata di 20 anni pertanto ad oggi risulta scaduta.**

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, (dal 01/12/1994) in forza di cessione di diritti a titolo oneroso (dal 01/12/1994), con atto stipulato il 01/12/1994 a firma di Notaio Novelli ai nn. 23969/4492 di repertorio, registrato il 19/12/1994 a Gallipoli ai nn. 1120, trascritto il 16/12/1994 a Lecce ai nn. 36754/29827.

Il titolo è riferito ai terreni su cui sorgerà l'immobile in oggetto e censiti al f. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di ramo d'azienda, con atto stipulato il 29/06/1988 a firma di notaio Arnò ai nn. 15639 di repertorio, registrato il 10/10/1988 a Gallipoli ai nn. 1010, trascritto il 12/10/1988 a Lecce ai nn. 34619/29344.

....., (dal 15/02/1993 fino al 30/11/1994) per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione, con atto stipulato il 15/02/1993 a firma di notaio Antonio Novelli ai nn. 15639 di repertorio, registrato il 01/03/1993 a Gallipoli ai nn. 257, trascritto il 17/03/1993 a Lecce ai nn. 8149/6879 e 8150/6880.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 24/1985, Pratica edilizia n. 56/1985, intestata a, per lavori di costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni edilizi B/2 e B/4 compresi nella zona PEEP, presentata il 23/03/1985 con il n. 09913198 di protocollo, rilasciata il 03/04/1985 con il n. 11/198624/1985 di protocollo. Il titolo è riferito ai terreni censiti al F. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634-675-684-532.

Concessione Edilizia N. 11/1986, Pratica edilizia n. 7/1986, intestata a, per lavori di costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni edilizi B/2 e B/4 compresi nella zona PEEP, presentata il 30/01/1986 con il n. 0991 di protocollo, rilasciata il 20/02/1986 con il n. 11/1986 di protocollo. Il titolo è riferito ai terreni censiti al F. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634-675-684-532.

Concessione Edilizia n. 5/93, Pratica Edilizia n. 7/86, intestata a, per lavori di costruzione di n. 56 alloggi nell'ambito dell'ex PEEP, di cui n. 28 alloggi sul cassone B/2 e n. 28 alloggi sul cassone B/4, presentata il 21/10/1992 con il n. 9515 di protocollo,

rilasciata il 15/02/1993 con il n. 5/1993 di protocollo.

Voltura Concessione edilizia n. 11/1986 Costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni edilizi B/2 e B/4 compresi nella zona PEEP e precisamente sui terreni censiti al F. 23, p. 628-629-630-631-632-633- 634-675-684-532.

Concessione Edilizia n. 26/95, Pratica edilizia n. 7/86, intestata a, per lavori di costruzione di n. 28 alloggi sul cassone B/2 dell'ex PEEP , presentata il 03/02/1995 con il n. 1381 di protocollo, rilasciata il 31/03/1995 con il n. 26/95 di protocollo.

Voltura della Concessione Edilizia n. 5/1993, limitatamente al cassone edilizio B/2, a

Abitabilità n. 26/1997, intestata a, presentata il 27/01/1998 con il n. 1004 di protocollo, rilasciata il 05/03/1998 con il n. 26/1997 di protocollo.

Il titolo è riferito al f. 23, p. 630, sub. 1-2-3-4 e f. 23, p. 631, sub. 1-2-3-4.

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 semiestensiva 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 SEMIESTENSIVA Sono ammesse costruzioni isolate o in serie per uso residenziale o di negozi, magazzini, laboratori artigianali per attività non moleste, studi professionali, autorimesse, uffici. I piani terreni dei fabbricati allineati alle vie, se vengono adibiti ad abitazione, devono essere sopraelevati di almeno m 0,40 dal piano del marciapiede. Per i locali destinati a negozi, botteghe o laboratori artigianali il livello del pavimento non dovrà essere inferiore al piano del marciapiede, e l'altezza netta dei vani dovrà essere di almeno m 3, 00. Sono vietati i cortili e le chiostrine.

Percentuale di superficie costruibile: 50%;

numero di piani fuori terra: 3;

altezza massima: 12 metri;

dimensioni minime del lotto: 250mq;

larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 10 metri

oppure:

Percentuale di superficie costruibile: 60%;

numero di piani fuori terra: 2;

altezza massima: 12 metri;

dimensioni minime del lotto: 250mq;

larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 10 metri

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Il piano interrato, costituito dal garage, è più grande rispetto a quello autorizzato con concessione



edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese comunali comprensive di oneri concessori, bolli, diritti di segreteria ed oblazione :
€ 1.500,00
- onorario tecnico: € 1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Il piano interrato, costituito dal garage, è più grande rispetto a quello riportato nella planimetria catastale ed autorizzato con concessione edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico per Docfa – comprensivo di oneri catastali: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MATINO VIA CESARE BALBO 29

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

A

villetta a schiera sita a MATINO VIA CESARE BALBO 29, della superficie commerciale di **156,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...). Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 631 sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Bovio, piano: S1-T-1, intestato a, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: a nord con via Bovio, a sud con sub. 1 di proprietà per 1/2 cadauno di .. e ..., a ovest con sub. 4 di proprietà di ..., a est con f. 23, p. 630, sub. 4 di proprietà per 1/2 cadauno di ... e

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA





I beni sono ubicati in zona periferica posta ad ovest dell'abitato, in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (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

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 68 km

porto distante 68 km

nella media

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta a schiera facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza realizzato in edilizia convenzionata su via Cesare Balbo e su via Armellini.

L'unità abitativa si sviluppa su tre livelli:

- piano seminterrato dove è ubicato il garage e vani di servizio accessibili a mezzo di una rampa con sbocco su via Balbo; il tutto è collegato al piano rialzato a mezzo di una scala monorampa;

- piano rialzato, accessibile da via Balbo, adibito a zona giorno dove sono ubicati soggiorno, bagno, cucina ed un pozzo luce/terrazzino a livello accessibile da quest'ultimo vano;

- piano primo adibito a zona notte con tre camere da letto e bagno; la camera prospiciente via Bovio è asservita da balcone.

Il lastricato solare di esclusiva pertinenza è accessibile a mezzo di scala monorampa.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pilatri in cemento armato e murature in protermo

travi: costruite in cemento armato

solai: solaio lateriziocementizio

scale interne: a rampa unica realizzate in c.a.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

infissi interni: doppia anta in legno

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media





pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete
comunale

fognatura: tubazioni in pvc con recapito in collettore
o rete comunale

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

termico: autonomo con alimentazione in gasolio

ed elementi radianti in ghisa



nella media ★★★★★★★★
nella 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: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra e primo	108,00	x	100 %	=	108,00
pozzo luce piano terra	3,00	x	30 %	=	0,90
balcone piano primo	5,70	x	30 %	=	1,71
scoperto di pertinenza piano terra	8,50	x	10 %	=	8,50
garage piano seminterrato	62,00	x	50 %	=	31,00
rampa carrabile	10,00	x	10 %	=	1,00
Lastricato solare	60,00	x	15% fino a 25 mq 5% quota eccedente	=	5,50
Totale:	257,20				156,61

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)**

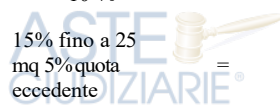
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

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



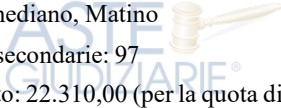
COMPARATIVO 8

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



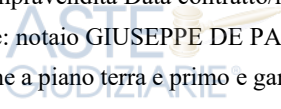
COMPARATIVO 8

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 lorda 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.

La media dei atti di compravendita da un valore unitario pari ad € 620,00.

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 della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile e del livello di finitura dello stesso, in base ai dati raccolti, si ritiene più appropriato il prezzo unitario di €/mq 560,00, più basso di quello degli annunci immobiliari e degli atti notarili, ma all'interno dei valori del Borsino Immobiliare e delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	156,61	x	560,00	=	87.701,60
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 87.701,60
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 87.701,60
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in questione risulta un buon investimento per il futuro acquirente; le dimensioni dell'abitazione, la distribuzione planimetrica ed il prezzo di vendita sono senz'altro elementi che rendono appetibile la compravendita.

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

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	valore intero	valore diritto
A	villetta a			
	schiera	156,61	87.701,60	87.701,60
	centrale			
			87.701,60 €	87.701,60 €

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 13.155,24**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.546,36**



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: **€ 46,36**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.500,00**

