



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

461/2010

PROCEDURA PROMOSSA DA:

.....

GIUDICE:

Dott. Francesco OTTAVIANO

CUSTODE:

Dott. Carlo MALANDUGNO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGAL.NET**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 461/2010

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

A studio a LECCE Viale Michele De Pietro 11, quartiere Centro, della superficie commerciale di **53,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile ad uso studio professionale privato è posto a piano secondo ed ha accesso da scala condominiale (denominata C3) al civico n° 11 di Viale De Pietro. L'unità direzionale è posta in un ampio stabile condominiale.

Lo studio è composto da un piccolo ingresso che distribuisce un servizio igienico e due vani studio uno dei quali illegittimamente tramezzato per ricavare un retro pluriuso.

Si presenta in sufficiente stato d'uso con pavimentazioni in rivestimento di moquette e in ceramica nel solo servizio igienico. Gli intonaci interni sono del tipo civile rivestiti da carta da parati, mentre le bussole sono in legno di masso e pannellature in vetro e print. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo privi di oscuranti, il tutto in sufficiente stato manutentivo.

Si rileva la presenza di impianto elettrico, telefonico, idrico fognante (condominiale), termico centralizzato con ventilconvettori e ACS con boiler elettrico. Tutti gli impianti appaiono perfettamente funzionanti ed allacciati alla reti pubbliche cittadine.

La superficie utile dello studio privato è pari a mq. 49,05.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 323, scala C3, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 259 particella 2744 sub. .. (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 1.473,19 Euro, indirizzo catastale: Viale Michele De Pietro, 11, piano: 2, Coerenze: Nord-Est con spazi condominiali, scala C3 e sub. 87; Nord-Ovest con sub 87; Sud-Est con sub 85; Sud-Ovest su Piazza antistante Viale Michele De Pietro.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.396,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.000,00



Data della valutazione:



10/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sono presenti alcuni arredi e le utenze elettrica e telefonica sono intestate a ditta diversa dal Debitore.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

.....

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:





6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **81/74**, ---- per lavori di Lavori di costruzione di un fabbricato pluriuso da edificare in Lecce sull'area di risulta dalla demolizione degli immobili già esistenti sull'isolato compreso tra le vie: viale Brindisi, Via Coronatelli, Via Monte Pasubio e prol della Via De Giorgi., presentata il 13/08/1973 con il n. 2787 di protocollo, rilasciata il 29/03/1974 con il n. 81/74 di protocollo

Provvedimento sindacale N. **022642/76**,..., per lavori di Variante -Lavori di costr. di un fabbricato pluriuso da edificare in Lecce sull'area di risulta dalla demoliz. degli immobili già esistenti sull'isolato compr. tra le vie: viale Brindisi, Via Coronatelli, Via Monte Pasubio e prol della Via De Giorgi., presentata il 01/06/1976 con il n. 13944 di protocollo, rilasciata il 10/06/1976 con il n. 13944 di protocollo, agibilità del 29/07/1978 con il n. 5/M/78 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. G.R. 7883/87, 3919/89 e 6649/89, l'immobile ricade in zona D5 - Attività terziarie e direzionali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Iff = 3,00 mc/mq; Iuf = 1,00 mq/mq; Rc = 0,65 mq/mq; Altezza massima ml. 15,00; NP = 3+PT.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna. Presenza di un tramezzo in pannelli di legno e vetro che suddivide un vano studio. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Asseverata di Inizio Attività ai sensi dell'Art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/01 e s.mm.ii.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione di titolo edilizio - Comunicazione Asseverata di Inizio Attività ai sensi dell'Art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/01.: €1.300,00





- Sanzione amministrativa: €.1.000,00
- Diritti di segreteria: €.75,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna. Presenza di un tramezzo in pannelli di legno e vetro che suddivide un vano studio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale DocFa

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

Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCE VIALE MICHELE DE PIETRO 11, QUARTIERE CENTRO

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

studio a LECCE Viale Michele De Pietro 11, quartiere Centro, della superficie commerciale di **53,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile ad uso studio professionale privato è posto a piano secondo ed ha accesso da scala condominiale (denominata C3) al civico n° 11 di Viale De Pietro. L'unità direzionale è posta in un ampio stabile condominiale.

Lo studio è composto da un piccolo ingresso che distribuisce un servizio igienico e due vani studio uno dei quali illegittimamente tramezzato per ricavare un retro pluriuso.

Si presenta in sufficiente stato d'uso con pavimentazioni in rivestimento di moquette e in ceramica nel solo servizio igienico. Gli intonaci interni sono del tipo civile rivestiti da carta da parati, mentre le bussole sono in legno di masso e pannellature in vetro e print. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo privi di oscuranti, il tutto in sufficiente stato manutentivo.

Si rileva la presenza di impianto elettrico, telefonico, idrico fognante (condominiale), termico centralizzato con ventilconvettori e ACS con boyler elettrico. Tutti gli impianti appaiono perfettamente funzionanti ed allacciati alla reti pubbliche cittadine.

La superficie utile dello studio privato è pari a mq. 49,05.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, interno 323, scala C3, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 259 particella 2744 sub. -- (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 1.473,19 Euro, indirizzo catastale: Viale Michele De Pietro,



11, piano: 2,

Coerenze: Nord-Est con spazi condominiali, scala C3 e sub. 87; Nord-Ovest con sub 87; Sud-Est con sub 85; Sud-Ovest su Piazza antistante Viale Michele De Pietro.



L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area direzionale, le zone limitrofe si trovano in un'area direzionale (i più importanti centri limitrofi sono Tribunale di Lecce; Università; Complesso degli Agostiniani; Scuole superiori; Caserma della Guardia di Finanza.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 500



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta	53,82	x	100 %	=	53,82
Totale:	53,82				53,82

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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



mercato da applicare alla superficie commerciale per la determinazione del Valore commerciale dell'immobile periziato.

Lo studio peritale ha evidenziato, mediante una media aritmetica, un prezzo unitario pari ad €/mq. 1550,00. Questo tiene in considerazione tutti i parametri precedentemente indicati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,82 x 1.550,00 = **83.421,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.421,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.421,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	studio	53,82	0,00	83.421,00	83.421,00
				83.421,00 €	83.421,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non è divisibile.

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

€. 3.025,00

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

€. 80.396,00

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:

€. 12.059,40

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:

€. 336,60

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

€. 68.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 461/2010

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a LECCE Via Vito Mario Stampacchia 21, quartiere Centro, della superficie commerciale di **14,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'immobile ad uso box auto è posto a piano primo interrato ed ha accesso da rampa ed area di manovra condominiale posta su Via Vito Mario Stampacchia. L'unità immobiliare è posta in un ampio stabile condominiale.

Il box è costituito da un unico locale di forma rettangolare regolare.

Si presenta in discreto stato d'uso con pavimentazione in marmettoni di cemento ed intonaci interni del tipo civile. La saracinesca di ingresso è in acciaio a doghe orizzontali e movimento elettrico, il tutto in discreto stato manutentivo.

Si rileva la presenza di impianto elettrico per la sola illuminazione, punto presa e attacco motore saracinesca.

La superficie utile del box auto è pari a mq. 12,63 ed è utilizzabile da una sola autovettura di piccole dimensioni vista l'esigua larghezza del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 8, scala C3, ha un'altezza interna di 3,33. Identificazione catastale:

- foglio 259 particella 2744 sub. -- (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Via Vito Mario Stampacchia, 21, piano: S1, Coerenze: Nord-Ovest con spazi di manovra condominiali; Nord-Est con sub 116 (int. 7); Sud-Est con spazi di manovra condominiali; Sud-Ovest con sub 114 (int. 9).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,78 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.302,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Data della valutazione:	10/09/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sono presenti pochi oggetti di alcun valore oggi in fase di smaltimento.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **81/74**, intestata a ..., per lavori di Lavori di costruzione di un fabbricato pluriuso da edificare in Lecce sull'area di risulta dalla demolizione degli immobili già esistenti sull'isolato





compreso tra le vie: viale Brindisi, Via Coronatelli, Via Monte Pasubio e prol della Via De Giorgi., presentata il 13/08/1973 con il n. 2787 di protocollo, rilasciata il 29/03/1974 con il n. 81/74 di protocollo

Provvedimento sindacale N. **022642/76**, ..., per lavori di Variante -Lavori di costr. di un fabbricato pluriuso da edificare in Lecce sull'area di risulta dalla demoliz. degli immobili già esistenti sull'isolato compr. tra le vie: viale Brindisi, Via Coronatelli, Via Monte Pasubio e prol della Via De Giorgi., presentata il 01/06/1976 con il n. 13944 di protocollo, rilasciata il 10/06/1976 con il n. 13944 di protocollo, agibilità del 29/07/1978 con il n. 5/M/78 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. G.R. 7883/87, 3919/89 e 6649/89, l'immobile ricade in zona D5 - Attività terziarie e direzionali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Iff = 3,00 mc/mq; Iuf = 1,00 mq/mq; Rc = 0,65 mq/mq; Altezza massima ml. 15,00; NP = 3+PT.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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





BENI IN LECCE VIA VITO MARIO STAMPACCHIA 21, QUARTIERE CENTRO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a LECCE Via Vito Mario Stampacchia 21, quartiere Centro, della superficie commerciale di **14,78 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile ad uso box auto è posto a piano primo interrato ed ha accesso da rampa ed area di manovra condominiale posta su Via Vito Mario Stampacchia. L'unità immobiliare è posta in un ampio stabile condominiale.

Il box è costituito da un unico locale di forma rettangolare regolare.

Si presenta in discreto stato d'uso con pavimentazione in marmettoni di cemento ed intonaci interni del tipo civile. La saracinesca di ingresso è in acciaio a doghe orizzontali e movimento elettrico, il tutto in discreto stato manutentivo.

Si rileva la presenza di impianto elettrico per la sola illuminazione, punto presa e attacco motore saracinesca.

La superficie utile del box auto è pari a mq. 12,63 ed è utilizzabile da una sola autovettura di piccole dimensioni vista l'esigua larghezza del locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 8, scala C3, ha un'altezza interna di 3,33. Identificazione catastale:

- foglio 259 particella 2744 sub. ... (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Via Vito Mario Stampacchia, 21, piano: S1, Coerenze: Nord-Ovest con spazi di manovra condominiali; Nord-Est con sub 116 (int. 7); Sud-Est con spazi di manovra condominiali; Sud-Ovest con sub 114 (int. 9).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area direzionale, le zone limitrofe si trovano in un'area direzionale (i più importanti centri limitrofi sono Tribunale di Lecce; Università; Complesso degli Agostiniani; Scuole superiori; Caserma della Guardia di Finanza.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 500

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

pessimo

luminosità:

molto scarso

panoramicità:

pessimo

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

molto scarso

tecnico incaricato: Geom. Francesco MORETTO

Pagina 12 di 16

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta	14,78	x	100 %	=	14,78
Totale:	14,78				14,78

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Lo studio peritale ha evidenziato, mediante una media aritmetica, un prezzo unitario pari ad €/mq. 900,00. Questo tiene in considerazione tutti i parametri precedentemente indicati ed anche la riduzione dovuto ad utilizzo del box da parte di autovettura di piccole dimensioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,78 x 900,00 = **13.302,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.302,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.302,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

- la destinazione d'uso del bene urbano;
- la zonizzazione urbanistica del bene;
- la posizione nel contesto cittadino;



- la consistenza espressa in m2;
- la qualità e conservazione del bene;
- l'andamento generale del mercato immobiliare al momento della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,78	0,00	13.302,00	13.302,00
				13.302,00 €	13.302,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non è divisibile.

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:

€ 13.302,00

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:

€ 1.995,30

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:

€ 306,70

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

€ 11.000,00





il tecnico incaricato
Geom. Francesco MORETTO

