TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 195/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a RACALE via Metastasio 7, della superficie commerciale di **184,62** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il cespite in perizia è posto al piano primo di un complesso edilizio risalente agli anni ottanta. Si accede da una scala di pertinenza percorrendo uno spazio esterno di pertinenza che si affaccia su via Metastasio, civico 7. L'appartamento si compone di un ingresso che porta a un disimpegno da cui si può accedere al soggiorno/pranzo con annesso tinello e bagno e cucinino, a due camere da letto, di cui una dotata di proprio bagno. L'affaccio verso l'esterno è garantito da tre verande di cui una è stata chiusa abusivamente. Di pertinenza dell'appartamento vi è un vano posto a piano seminterrato e ulteriori due vani al piano secondo, tutti destinati a vani tecnici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato-primo e secondo, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1660 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Metastasio, 7, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 27.04.2021-pratica n. LE0062982 in atti dal 28.04.2021-Divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 30621.1/2021)
  Coerenze: a norda con strada privata a sud con mappale 3882 a est con via Italo Svevo a ovest con via Don Luigi Sturzo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**184,62 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.266,91**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 63.976,00**
Data della valutazione:	**23/09/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.
All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig ....., il quale dichiara di essere il fratello dell'esecutata e di essere nato ... e di abitare l'appartamento assieme alla convivente M .....

.... e al figlio minore .....

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 13/05/2009 a Lecce ai nn. 20252/2766 di formalità, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal notaio Antonio Novelli l'11.05.2009, Rep. 74242/21554.
Importo ipoteca: € 230.000,00.

Importo capitale: € 112.000,00.
Durata ipoteca: 360 mesi.

Si precisa che l'individuazione catastale riportata nell'iscrizione dell'ipoteca volontaria e la seguente: NCEU comune di Racale, foglio 12, particella 1660, subb. 3, 6 e 7 (graffati). Tali subalterni sono stati soppressi come verrà meglio di seguito specificato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 29/06/2023 a Lecce ai nn. 24701/20259 di formalità, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del 07.06.2023, numero di repertorio 2460, pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI LECCE.

Si precisa che l'individuazione catastale riportata nell'ipoteca volontaria: NCEU comune di Racale, foglio 12, particella 1660, subb. 3,6 e 7 (graffati) risulta sostituita dalla nuova identificazione catastale che segue: NCEU comune di Racale, foglio 12, particella 1660, sub. 13 (via Pietro Metastasio) NCEU comune di Racale, foglio 12, particella 1660, sub. 14 (via Italo Svevo)

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2009), con atto stipulato il 11/05/2009 a firma di notar Antonio Novelli ai nn. Rep. 74241 e Raccolta 21553 di repertorio, registrato il 12/05/2009 a Gallipoli ai nn. 1392, trascritto il 13/05/2009 a Lecce ai nn. 20251/14892 di formalità

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 28/12/1985 fino al 13/05/2009), registrato il 28/12/1985 a Casarano ai nn. 18, vol. 289.
In ordine alla provenienza della proprietà degli immobili staggiti alla signora ..... essa è pervenuta, oltre dalla denuncia di successione su richiamata (morte del padre ..... deceduto in ... il ....), anche dalla denuncia integrativa e rettificativa n. 61, vol. 312, registrata a Casarano (Le) il 29.02.1988 anche da successivo atto di divisione a stralcio per notar Aromolo di Casarano (Le) del 20.05.1988, registrato a Casarano (Le) il 02.06.1988 al n. 2030. I predetti dati sono stati rilevati dall'atto di compravendita per notar Antonio Novelli dell'11.05.2009, n° 74241 di Rep. intercorso tra la signora ..... Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prodotto dal dott. Niccolò Tiecco, notaio, la provenienza dei beni staggiti alla signora ..... risultano pervenuti in virtù dei seguenti titoli: - in parte con atto di stralcio di quota rogato dal notaio Itali Aromolo il 20.05.1988, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce il 02.06.1988 ai nn. 19284/16353 di formalità; - in parte con atto di donazione rogato dal notaio Italo Aromolo il 20.05.1988, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce il 02.06.1988 ai nn. 19285/16355 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 101/80 pratica edilizia** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato artigianale (complesso produttivo) al piano seminterrato e piano rialzato e annessa residenza al piano primo, composta da vani cinque e accessori., presentata il 01/08/1980 con il n. 550/UT di protocollo, rilasciata il 21/02/1981 con il n. 514 di protocollo, agibilità del 19/10/1984.

Successive varianti presentate in data 12.05.1982 e 10.02.1984. Il titolo edilizio su richiamato e le

varianti successive interessano l'intero immobile staggito (NCEU foglio 12, particella 1660, subb. 13 e 14)

Permesso di Costruire **N. 83/21/PC pratica edilizia**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per accertamento di conformità art. 36 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. dell'unità immobiliare ubicata in Racale in via Metastasio, n. 7. NECU foglio 12, particella 1660, subb. 3-6 e 7., presentata il 30/04/2021 con il n. 8103 di protocollo, rilasciata il 21/10/2021 con il n. 8103/2021 di protocollo.

Il titolo edilizio su richiamato interessa l'intero immobile staggito (NCEU foglio 12, particella 1660,

subb. 13 e 14)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Deliberazione di Giunta Regionale n° 5724 del 13.07.1981, l'immobile ricade in zona D1 artigianale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

indice fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq; rapporto di copertura: 50% del lotto; altezza massima: ml 8,00; lotto minimo: mq 2.000,00; distanza dai confini: min. 5,00 ml.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal sopralluogo è emersa una incongruenza tra l'attuale confine posto a Sud della particella 1160 con la particella 3882 rispetto alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Lecce (ex Catasto). Si segnala, pertanto, la necessità di una futura regolarizzazione per eliminare tale incongruenza. Criticità alta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura di una veranda (normativa di riferimento: d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.-Norme Tecniche di Attuaizone PdF e Regolamento Edilizio)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica edilizia di ripristino stato dei luoghi assentito: €.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.M. n. 701 del 19.04.1994-Circolare n. 242/T del 29.12.2000-Circolare n. 1 del 03.01.2006)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN RACALE VIA METASTASIO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RACALE via Metastasio 7, della superficie commerciale di **184,62** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il cespite in perizia è posto al piano primo di un complesso edilizio risalente agli anni ottanta. Si accede da una scala di pertinenza percorrendo uno spazio esterno di pertinenza che si affaccia su via Metastasio, civico 7. L'appartamento si compone di un ingresso che porta a un disimpegno da cui si può accedere al soggiorno/pranzo con annesso tinello e bagno e cucinino, a due camere da letto, di cui una dotata di proprio bagno. L'affaccio verso l'esterno è garantito da tre verande di cui una è stata chiusa abusivamente. Di pertinenza dell'appartamento vi è un vano posto a piano seminterrato e ulteriori due vani al piano secondo, tutti destinati a vani tecnici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato-primo e secondo, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1660 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Metastasio, 7, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 27.04.2021-pratica n.

LE0062982 in atti dal 28.04.2021-Divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 30621.1/2021)
Coerenze: a norda con strada privata a sud con mappale 3882 a est con via Italo Svevo a ovest con via Don Luigi Sturzo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Casarano e Gallipoli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello baronale - Villa eclettica - Porta terra e lupa - Dolmen Ospina - Menhir Castelforte - Torre Suda - Chiesa matrice - Mar Ionio.

SERVIZI

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da calcio	nella media
centro commerciale	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
spazi verde	nella media
scuola media superiore	nella media
musei	nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante S.S. n° 274 Gallipoli-S. M. di Leuca - 1,5 Km	nella media
ferrovia distante Linea Sud-Est - 1,00 Km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	mediocre
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite in perizia è posto al piano primo di un complesso edilizio risalente agli anni ottanta. Si accede da una scala di pertinenza percorrendo uno spazio esterno di pertinenza che si affaccia su via Metastasio, civico 7. L'appartamento di compone si un ingresso che porta a un disimpegno da cui si può accedere al soggiorno/pranzo con annesso tinello e bagno e cucinino, a due camere da letto, di cui una dotata di proprio bagno. L'affaccio verso l'esterno è garantito da tre verande di cui una è stata chiusa abusivamente. Di pertinenza dell'appartamento vi è un vano posto a piano seminterrato e ulteriori due vani al piano secondo, tutti destinati a vani tecnici. Per quanto concerne il piano seminterrato esso è attualmente comunicante con altra proprietà tramite accesso da porta interna: necessita chiusura di tale comunicazione. Le finiture presenti sono quasi tutte riconducibili all'epoca

della sua realizzazione ad eccezione di alcuni infissi esterni sostituiti di recente con materiale pvc e vetro doppio. I pavimenti interni sono in ceramica come pure i rivestimenti. Gli infissi esterni sono in alluminio e tapparelle. Gli impianti tecnologici visionati richiedono verifiche funzionali. La struttura portante dell'intero edificio è in conglomerato cementizio armato con prospetti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria, e in alcune zone anche di natura straordinaria (risanamento armatura), oltre al risanamento per problematiche connesse alla presenza di umidità ascendente. Durante il sopralluogo si è potuto accertare la presenza all'interno dell'appartamento di fessure nei solai di copertura e in alcuni tratti di muri che richiederebbero un'approfondimento diagnostico per risalire alle loro cause e per progettare eventuali interventi di recupero strutturale. Gli spazi esterni di pertinenza sono rifiniti con pavimentazione industriale.

L'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a un'anta e due ante realizzati in alluminio vetro semplice	al di sotto della media
infissi esterni: a un'anta e due ante e scorrevole realizzati in pvc con vetro doppio	nella media
infissi interni: a un'anta realizzati in legno tamburato	nella media
pavimentazione esterna: realizzata in pavimentazione industriale	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	nella media
portone di ingresso: a un'anta realizzato in porta blindata , gli accessori presenti sono: nessuno	nella media
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc	al di sotto della media
rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in ceramica	nella media
scale: interna con rivestimento in marmo	nella media

Degli Impianti:

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in splits con unità interna ed esterna conformità: da verificare	al di sotto della media
elettrico: autonomo , la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media
fognatura: condominiale la reti di smaltimento è realizzata in tubazione interna con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare. non è stato possibile verificare la natura della tubazione; in comunione con altre proprietà	nella media
gas: autonomo con alimentazione a bombole gpl esterne conformità: da verificare	al di sotto della media
termico: autonomo con alimentazione in stufa pellets i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: da verificare	nella media
idrico: in comune col sub. 14 con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione interna conformità: conforme. non è stato possibile verificare la natura della tubazione	nella media

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in lastricato in pietra leccese	al di sotto della media

solai: piana. da diagnosticare fessure presenti
strutture verticali: costruite in conglomerato cementizio armato. si propone verifica strutturale
travi: costruite in conglomerato cementizio armato. si propone verifica strutturale

al di sotto della 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	140,08	x	100 %	=	140,08
verande-portico e balcone	25,00	x	30 %	=	7,50
vani tecnici	8,96	x	25 %	=	2,24
scoperto di pertinenza al netto dello sconfinamento	104,49	x	10 %	=	10,45
verande-portico e balcone	13,05	x	10 %	=	1,31
scala	23,05	x	100 %	=	23,05
Totale:	**314,63**				**184,62**

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'attivlta 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'e 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 disomoqeneita 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 affinchè 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"* . Per il calcolo della superficie commerciale sono state assunte 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.

II bene in esame è accatastato come un A/2 *-Abitazione di tipo civile-* e pertanto, secondo l'Agenzia del Territorio la categoria in esame ricomprende *"Abitazione di tipo civile - unità immobiliare a destinazione di tipo privato facente parte di un edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" ".* I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Racale, fascia/zona: Periferica/Espansione periferica dell'abitato, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale, valori relativi al secondo semestre anno 2022, variano in un range pari a €/mq 495,00 a 640,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando un valore unitario medio pari a €/mq 567,50, valutato in relazione all'ubicazione del cespite in stima; tenuto conto delle reali caratteristiche intrinseche dell'immobile de quo, rilevate nel corso delle operazioni peritali (necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria-grado di manutenzione mediocre), si è ritenuto opportuno applicare una riduzione del 20% sul valore unitario medio. In definitiva il valore unitario assunto nei calcoli estimativi è pari a €/mq 567,50 * 0,80 = €/mq 454,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	184,62	x	454,00	=	**83.819,30**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori per muro di confine tra subb. 8-12 e sub. 13	-2.500,00
oneri professionali per redazione pratica edilizia inerente l'esecuzione dei lavori predetti sino all'agibilità	-1.200,00
lavori per chiusura porta a piano seminterrato	-500,00
lavori per ripristino stato autorizzato veranda chiusa abusivamente	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.619,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.619,30**

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 Racale (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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Racale, agenzie: Racale, osservatori del mercato immobiliare Racale, ed inoltre: liberi professionisti

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	184,62	0,00	77.619,30	77.619,30
				77.619,30 €	**77.619,30 €**

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 1.552,39**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 800,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.266,91**

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:	**€. 11.290,04**
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:	**€. 0,87**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 63.976,00**