



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 154/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Sergio MEMMO

CUSTODE:

Avv. Danilo Walter PEDIO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Franco Gregoriadis**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

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

**A** appartamento a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al primo piano con accesso da atrio interno comune dove si attesta il corpo scala che dal balcone/ballatoio consente di raggiungere l'accesso alla cellula abitativa composta da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno e balcone/veranda sul lato ovest attestato sul lato cucina e camera da letto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala D, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Via Santi Medici, 29, piano: Primo, intestato a

Coerenze: lateralmente confina con sub. 28, vano scala e sub. 33 - superiormente confina con sub. 32, inferiormente con sub. 23

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.322,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.322,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'interno dell'appartamento ci sono delle suppellettili che saranno rimosse dalla procedura



#### 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED], registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn. 2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore di [REDACTED] s.n.c., derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per [REDACTED] - Rep, 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] in liquidazione, derivante da Atto esecutivo o cautelare

###### 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

Millesimi condominiali: Non è stata redatta la tabella millesimale



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ in liquidazione per la quota di 1/1, in forza di Atto per Notar  
██████████ (dal 12/11/2007)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 13/09/1974 fino al 12/11/2007)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 107/2007 del 06/12/2007 e successive varianti, intestata a ██████████  
██████████ -  
committente, per lavori di Costruzione di un complesso per civili abitazioni (n.12) con piano interrato per box e deposito e volumi tecnici al piano terrazze, presentata il 05/10/2005 con il n. prot. 10331 di protocollo, rilasciata il 06/12/2007 con il n. n. 107 di protocollo.  
Alla data di presentazione del Permesso di Costruire ██████████ non era proprietaria del terreno

Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 107/2007 N. 77/2010 del 13/10/2010, intestata a ██████████  
██████████, per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 107 del 06/12/2007 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e box auto, presentata il 17/03/2010 con il n. prot. 4784 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010 con il n. 77/2010 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 80 del 11/10/1996, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R. n. 1486 del 01/08/2008. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie. Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Uom - unità operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima. 2,5 mc/mq; Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area; Hm - altezza massima: 11,00 metri; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area; P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc; Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA





L'immobile risulta **conforme**..

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegato al titolo edilizio non sono state riscontrate difformità

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Dal confronto con lo stato dei luoghi conforme al titolo edilizio che ha legittimato l'intervento non sono state riscontrate difformità nelle planimetria catastale.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA SANTISSIMI MEDICI 29

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al primo piano con accesso da atrio interno comune dove si attesta il corpo scala che dal balcone/ballatoio consente di raggiungere l'accesso alla cellula abitativa composta da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno e balcone/veranda sul lato ovest attestato sul lato cucina e camera da letto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala D, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Via Santi Medici, 29, piano: Primo, intestato a [REDACTED]

Coerenze: lateralmente confina con sub. 28, vano scala e sub. 33 - superiormente confina con sub. 32, inferiormente con sub. 23

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università del Salento - Polo Tecnologico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



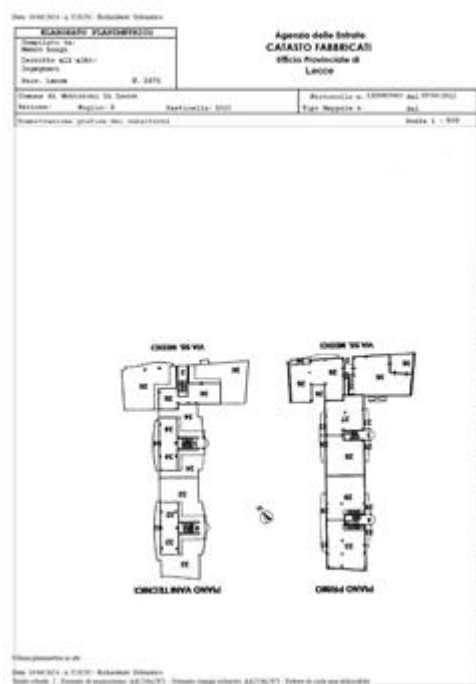
Ortofoto



Estratto di mappa



Elaborato planimetrico piano interrato e piano terra



Elaborato planimetrico piano primo e piano vani tecnici

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'appartamento avviene dallo scoperto condominiale, raggiungibile da via Santissimi Medici n. 29 attraverso un passaggio carrabile coperto; tramite il corpo scala "D" si accede all'appartamento a piano primo. Dal balcone/ballatoio esterno si accede alla cellula abitativa composta da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno e balcone/veranda sul lato ovest atestata sul lato cucina e camera da letto. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica tipo "monocottura" del formato di cm. 30 x 30. Le pavimentazioni esterne balcone e veranda con piastrelle in monocottura aventi caratteristiche antiscivolo. Le pareti e il solaio sono rivestiti con intonaco civile di colore chiaro.Gli infissi, porte e finestre sono realizzati in legno tamburrato naturale di colore marrone con vetrate isolanti composte da doppio vetro e tapparelle in pvc esterne con soglie e imbotti in lastre di pietra naturale levigata.Tutti gli impianti sono realizzati sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Delle Strutture:

strutture verticali:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
costruite in		
portante è a		
telai multipli in		
conglomerato		
cementizio armato,		
formato da pilastri con		
calcestruzzo di classe Rck 250 ed acciaio FeB44K		

*solai:* Solai in latero-cemento con travetti in precompresso e pignatte in laterizio, con sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica di ripartizione

buono 

*fondazioni:* Le fondazioni sono continue, costituite da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo armato e ferro di armatura

buono 

*travi:* costruite in Calcestruzzo armato e ferri di armatura

buono 

*balconi:* costruiti in in cemento armato

al di sopra della media 

#### Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo protermo) , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e successiva finitura con intonaco del tipo rasato a base di silicati

nella media 

*rivestimento esterno:* realizzato in Intonaco civile e successiva finitura con intonaco decorativo del tipo rasato a base di silicati

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in monocottura del formato 30 x 30 e battiscopa analogo di colore chiaro

nella media 

*infissi esterni:* in legno realizzati in tipo noce dotati di vetrate isolanti composte da doppio vetro e intercapedine (vetrocamera). porte e finestre rifinite con soglie e imbotti in lastre di pietra naturale levigata

nella media 

*infissi interni:* Legno realizzati in in legno tamburato di colore noce scuro

nella media 

*manto di copertura:* realizzato in impermeabilizzato con guaina bituminosa al poliestere con coibentazione in pannelli di polistirene espanso estruso

nella media 

#### Degli Impianti:

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acqua potabile , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in polipropilene del diametro adeguato

nella media 

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano

nella media 

*fognatura:* impianto fognario domestico la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in superplastica con recapito in rete pubblica

nella media 

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V

al di sopra della media 

*citofonico:* sottotraccia

al di sotto della media 





ingresso - soggiorno



bagno



disimpegno



porta di ingresso su balcone



prospetto su cortile comune interno



particolare intradosso solaio

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale	94,00	x	100 %	=	94,00
Totale:	94,00				94,00

VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile, è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, coincidente con la superficie catastale, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superficie commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'Osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Si è proceduto con una stima "personalizzata" che quantifica i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consentono di stabilire con più precisione il giusto prezzo a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di valorizzare l'immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'omologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. Sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, coincidente con quella del progetto architettonico, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 780,00 = 73.320,00

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
valore medio ponderato	-10.998,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 62.322,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 62.322,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il Comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

## 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	94,00	0,00	62.322,00	62.322,00
				<b>62.322,00 €</b>	<b>62.322,00 €</b>





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: € 62.322,00

**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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 62.322,00





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**B** appartamento a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al piano primo con accesso da atrio interno comune dove si attesta il corpo scala che dal balcone/ballatoio consente l'accesso alla cellula abitativa composta da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, w.c. e due camere da letto - balcone/veranda sul lato ovest attestato sul lato cucina e w.c.-.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala C, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 84 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 29, piano: Primo, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: lateralmente confina con sub. 29, vano scala e sub. 27; inferiormente con sub. 22, superiormente con sub. 34  
Parte integrante del lotto 1

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>84,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.692,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.692,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



All'interno dell'appartamento ci sono delle suppellettili che devono essere rimosse dalla procedura

#### 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED], registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn. 2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore di [REDACTED] s.n.c., derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per [REDACTED] - Rep, 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce , a favore di [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare

###### 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
Millesimi condominiali:	Non è stata redatta la tebella millesimale



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto per Notar \_\_\_\_\_ (dal 12/11/2007)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione \_\_\_\_\_ (dal 13/09/1974 fino al 12/11/2007)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 107/2007 del 06/12/2007 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - committente, per lavori di Costruzione di un complesso per civili abitazioni (n.12) con piano interrato per box e deposito e volumi tecnici al piano terrazze, presentata il 05/10/2005 con il n. prot. 10331 di protocollo, rilasciata il 06/12/2007 con il n. n. 107 di protocollo.  
Alla data di presentazione del Permesso di Costruire \_\_\_\_\_ non era proprietaria del terreno

Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 107/2007 N. 77/2010 del 13/10/2010, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 107 del 06/12/2007 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e box auto, presentata il 17/03/2010 con il n. prot. 4784 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010 con il n. 77/2010 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 80 del 11/10/1996, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R. n. 1486 del 01/08/2008. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie. Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Uom - unita' operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima. 2,5 mc/mq; Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area; Hm - altezza massima: 11,00 metri; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area; P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc; Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegato al titolo edilizio non sono state riscontrate difformità

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Dal confronto con lo stato dei luoghi conforme al titolo edilizio che ha legittimato l'intervento non sono state riscontrate difformità nelle planimetria catastale.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA SANTISSIMI MEDICI 29

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al piano primo con accesso da atrio interno comune dove si attesta il corpo scala che dal balcone/ballatoio consente l'accesso alla cellula abitativa composta da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, w.c. e due camere da letto - balcone/veranda sul lato ovest attestato sul lato cucina e w.c.-.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala C, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 84 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 29, piano: Primo, [REDACTED]

Coerenze: lateralmente confina con sub. 29, vano scala e sub. 27; inferiormente con sub. 22, superiormente con sub. 34

Parte integrante del lotto 1

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università del Salento - Polo Tecnologico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

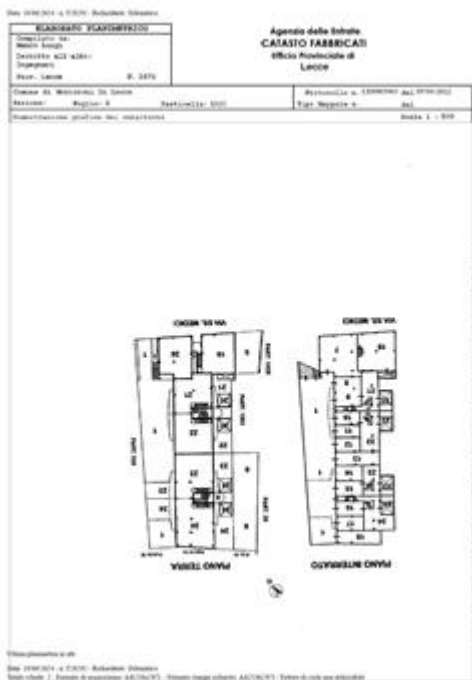


ortofoto

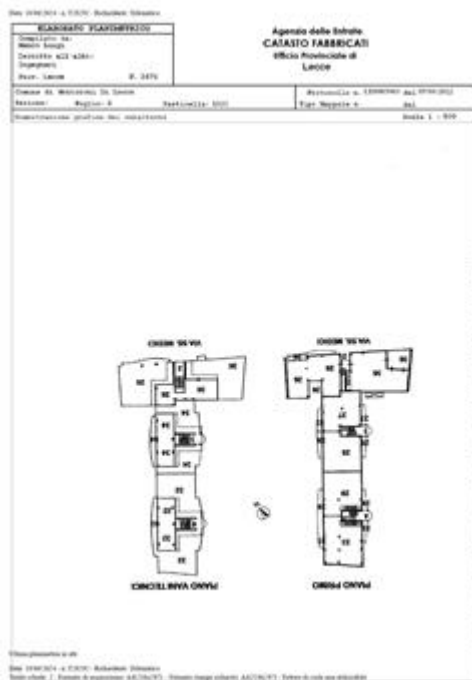


estratto di mappa





elaborato planimetrico piano interrato e piano terra



elaborato planimetrico piano primo e piano vani tecnici

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'appartamento avviene dallo scoperto condominiale, raggiungibile da via Santissimi Medici n. 29 attraverso un passaggio carrabile coperto; tramite il corpo scala "D" si accede all'appartamento a piano primo. Dal balcone/ballatoio esterno si accede alla cellula abitativa composta da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno e balcone/veranda sul lato ovest atestata sul lato cucina e camera da letto. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica tipo "monocottura" del formato di cm. 30 x 30. Le pavimentazioni esterne balcone e veranda con piastrelle in monocottura aventi caratteristiche antiscivolo. Le pareti e il solaio sono rivestiti con intonaco civile di colore chiaro che necessitano di pitturazione. Gli infissi, porte e finestre esterne sono realizzati in legno noce di colore marrone con vetrate isolanti composte da doppio vetro e tapparelle in pvc esterne con soglie e imbotti in lastre di pietra naturale levigata. Sono del tutto assenti le bussole interne. Tutti gli impianti sono realizzati sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo ma mancano tutti gli elementi radianti e la caldaia di alimentazione a gas metano. L'impianto di telefonia risulta non a norma con la fuoriuscita di cavi dalle scatole di derivazione.

Delle Strutture:

strutture verticali:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portante è a telai multipli in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri con		

calcestruzzo di classe Rck 250 ed acciaio FeB44K  
*solai*: Solai in latero-cemento con travetti in  
precompresso e pignatte in laterizio, con  
sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica  
di ripartizione

buono 

*fondazioni*: Le fondazioni sono continue, costituite  
da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo  
armato e ferro di armatura

buono 

*travi*: costruite in Calcestruzzo armato e ferri di  
armatura

buono 

*balconi*: costruiti in in cemento armato

buono 

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne*: costruite in muratura di blocchi  
forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo  
protermo) , il rivestimento è realizzato in intonaco  
civile e successiva finitura con intonaco del tipo  
rasato a base di silicati

nella media 

*rivestimento esterno*: realizzato in Intonaco civile  
e successiva finitura con intonaco decorativo del  
tipo rasato a base di silicati

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in monocottura  
del formato 30 x 30 e battiscopa analogo di colore  
chiaro

nella media 

*infissi esterni*: in legno realizzati in tipo noce  
dotati di vetrate isolanti composte da doppio vetro  
e intercapedine (vetrocamera). porte e finestre  
rifinite con soglie e imbotti in lastre di pietra  
naturale levigata

nella media 

*manto di copertura*: realizzato in  
impermeabilizzato con guaina bituminosa al  
poliestere con coibentazione in pannelli di  
polistirene espanso estruso

nella media 

Degli Impianti:

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in acqua  
potabile , la rete di distribuzione è realizzata in  
tubazione in polipropilene del diametro adeguato

nella media 

*termico*: autonomo con alimentazione in gas  
metano

molto scarso 

*fognatura*: impianto fognario domestico la reti di  
smaltimento è realizzata in tubazione in  
superplastica con recapito in rete pubblica

nella media 

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220 V

nella media 

*telefonico*: sottotraccia ; il centralino è no  
conformità: no

scarso 







letto



ingresso - soggiorno



scala condominiale



cucina



ingresso

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale	84,00	x	100 %	=	84,00
<b>Totale:</b>	<b>84,00</b>				<b>84,00</b>

VALUTAZIONE:





## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto, è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superficie commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'Osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Ma è solo il punto di partenza perché poi occorre procedere con una stima "personalizzata" che quantifichi i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consentono di centrare con più precisione il prezzo "giusto" a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di valorizzare ogni immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'ologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. Sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,00	x	780,00	=	<b>65.520,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Valore medio ponderato	-9.828,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.692,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.692,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il Comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

## 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
B	appartamento	84,00	0,00	55.692,00	55.692,00
				<b>55.692,00 €</b>	<b>55.692,00 €</b>

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: **€. 55.692,00**



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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.692,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**C** appartamento a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al piano primo con accesso da atrio interno comune dove si attesta il corpo scala che dal balcone/ballatoio consente l'accesso alla cellula abitativa composta da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, w.c. e due camere da letto - balcone/veranda sul lato ovest attestato sul lato cucina e w.c.-. L'immobile risulta dato in locazione contratto registrato il 17/09/2022

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala C, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Santi Medici, 29, piano: Primo,

Coerenze: lateralmente confina con sub. 26, vano scala e sub. 36, con sub. 28 e vano scala; inferiormente con sub. 21, superiormente con sub. 34

Parte integrante del lotto 1

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>81,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 53.703,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 53.703,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con contratto di



affitto tipo 4+4, stipulato il 16/09/2022, con scadenza il 30/09/2026, registrato il 17/09/2022 a Lecce ai nn. 008590 Serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 3.120,00 annui.

Vedi allegato 07

#### 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED], registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn. 2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per Notar [REDACTED] - Rep, 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce , a favore di [REDACTED], derivante da

Atto esecutivo o cautelare

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



Millesimi condominiali:

**Non è stata redatta  
la tebella  
millesimale**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto per Notar  
\_\_\_\_\_(dal 12/11/2007)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione \_\_\_\_\_ (dal 13/09/1974 fino al 12/11/2007)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **107/2007 del 06/12/2007** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ -  
\_\_\_\_\_, committente, per lavori di Costruzione di un complesso per civili abitazioni (n.12) con piano interrato per box e deposito e volumi tecnici al piano terrazze, presentata il 05/10/2005 con il n. prot. 10331 di protocollo, rilasciata il 06/12/2007 con il n. n. 107 di protocollo.

Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 107/2007 N. **77/2010 del 13/10/2010**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 107 del 06/12/2007 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e box auto, presentata il 17/03/2010 con il n. prot. 4784 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010 con il n. 77/2010 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 80 del 11/10/1996, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R. n. 1486 del 01/08/2008. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie. Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Uom - unità operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima. 2,5 mc/mq; Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area; Hm - altezza massima: 11,00 metri; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area; P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc; Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegato al titolo edilizio non sono state riscontrate difformità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Dal confronto con lo stato dei luoghi conforme al titolo edilizio che ha legittimato l'intervento non sono state riscontrate difformità nelle planimetria catastale.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA SANTISSIMI MEDICI 29

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al piano primo con accesso da atrio interno comune dove si attesta il corpo scala che dal balcone/ballatoio consente l'accesso alla cellula abitativa composta da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, w.c. e due camere da letto - balcone/veranda sul lato ovest attestato sul lato cucina e w.c.-. L'immobile risulta dato in locazione fino al 17/01/2030 contratto registrato il 17/09/2022

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala C, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Santi Medici, 29, piano: Primo, intestato a [REDACTED]

Coerenze: lateralmente confina con sub. 26, vano scala e sub. 36, con sub. 28 e vano scala; inferiormente con sub. 21, superiormente con sub. 34

Parte integrante del lotto 1



L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



planimetria catastale



planimetria C.E. 77/2010

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università del Salento - Polo Tecnologico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

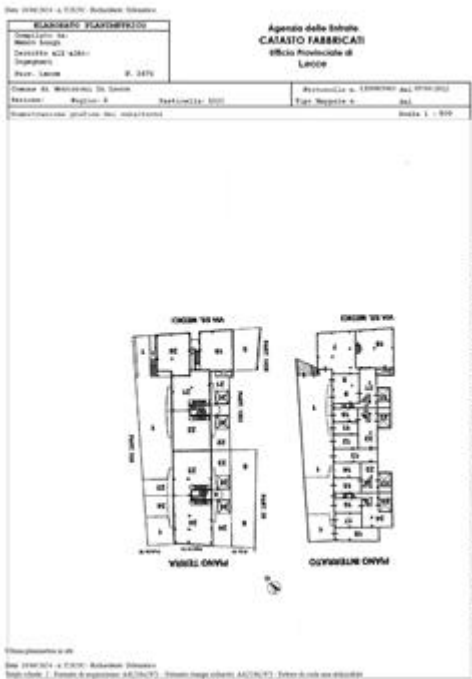


ortofoto

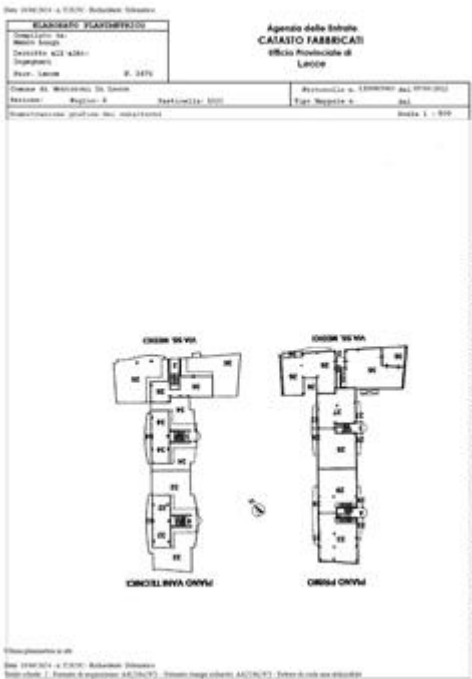


estratto di mappa





elaborato planimetrico P.interrato e P.terra



elaborato planimetrico P.primo e P. vani tecnici

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'appartamento avviene dallo scoperto condominiale, raggiungibile da via Santissimi Medici n. 29 attraverso un passaggio carrabile coperto; tramite il corpo scala "C" si accede all'appartamento a piano primo. Dal balcone/ballatoio esterno si accede alla cellula abitativa composta da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone/veranda sul lato ovest atestata sul lato cucina e w.c. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica tipo "monocottura" del formato di cm. 30 x 30. Le pavimentazioni esterne balcone e veranda con piastrelle in monocottura aventi caratteristiche antiscivolo. Le pareti e il solaio sono rivestiti con intonaco civile di colore chiaro.Gli infissi, porte e finestre sono realizzati in legno tamburrato naturale di colore marrone con vetrate isolanti composte da doppio vetro e tapparelle in pvc esterne con soglie e imbotti in lastre di pietra naturale levigata.Tutti gli impianti sono realizzati sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in La struttura portante è a telai multipli in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri con calcestruzzo di classe Rck 250 ed acciaio FeB44K



**solai:** Solai in latero-cemento con travetti in precompresso e pignatte in laterizio, con sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica di ripartizione

buono 

**fondazioni:** Le fondazioni sono continue, costituite da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo armato e ferro di armatura

buono 

**travi:** costruite in Calcestruzzo armato e ferri di armatura

buono 

**balconi:** costruiti in in cemento armato

buono 

Delle Componenti Edilizie:

**pareti esterne:** costruite in muratura di blocchi forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo protermo) , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e successiva finitura con intonaco del tipo rasato a base di silicati

buono 

**rivestimento esterno:** realizzato in Intonaco civile e successiva finitura con intonaco decorativo del tipo rasato a base di silicati

buono 

**pavimentazione interna:** realizzata in monocottura del formato 30 x 30 e battiscopa analogo di colore chiaro

buono 

**infissi esterni:** in legno realizzati in tipo noce dotati di vetrate isolanti composte da doppio vetro e intercapedine (vetrocamera). porte e finestre rifinite con soglie e imbotti in lastre di pietra naturale levigata

al di sopra della media 

**infissi interni:** Legno realizzati in in legno tamburato di colore noce scuro

nella media 

**manto di copertura:** realizzato in impermeabilizzato con guaina bituminosa al poliestere con coibentazione in pannelli di polistirene espanso estruso

al di sopra della media 

Degli Impianti:

**idrico:** sottotraccia con alimentazione in acqua potabile , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in polipropilene del diametro adeguato

al di sopra della media 

**termico:** autonomo con alimentazione in gas metano

al di sopra della media 

**fognatura:** impianto fognario domestico la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in superplastica con recapito in rete pubblica

buono 

**elettrico:** sottotraccia , la tensione è di 220 V

al di sopra della media 

**telefonico:** sottotraccia ; il centralino è no

nella media 





accesso al vano scala



ingresso abitazione



studio



disimpegno



letto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale	81,00	x	100 %	=	81,00
<b>Totale:</b>	<b>81,00</b>				<b>81,00</b>

VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile, è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superficie commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'Osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Si è proceduto con una stima "personalizzata" che quantifica i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consente di centrare con più precisione il prezzo "giusto" a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di valorizzare l'immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'ologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. Sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,00	x	780,00	=	<b>63.180,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Valore medio ponderato	-9.477,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.703,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.703,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il Comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

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
C	appartamento	81,00	0,00	53.703,00	53.703,00
				<b>53.703,00 €</b>	<b>53.703,00 €</b>

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: **€. 53.703,00**

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 53.703,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**D** **appartamento** a MONTERONI DI LECCE Via Santi Medici 29, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione posta al piano terra e interrato, avente accesso indipendente, la terza a destra per chi entra nel cortile comune, composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due vani letto, servizio e due verande coperte ed al piano interrato da un vano deposito e servizio con la pertinenza esclusiva di uno scoperto antistante al piano interrato, i due livelli sono collegati tra loro da una scala interna, nell'insieme confina con via di accesso comune, con altro spazio comune, in senso orario con sub. 24 e sub. 22, superiormente con sub. 29.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra + S1, scala C, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: Via Santi Medici, 29, piano: Terra e interrato, intestato a [REDACTED]

Coerenze: lateralmente confina con sub. 22, con sub. 24 e vano scala; inferiormente con sub. 14 e 15 e area comune; superiormente con sub. 29

Parte integrante del lotto 1

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>120,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.360,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.360,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]  
[REDACTED] dell'appartamento - Vedi allegato 07

### 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED]  
[REDACTED], registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn.  
2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore  
di [REDACTED]  
s.n.c., derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per [REDACTED]  
[REDACTED] - Rep, 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce, a favore di  
[REDACTED], derivante da Atto  
esecutivo o cautelare

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





Millesimi condominiali:

**Non è stata redatta  
la tebella  
millesimale**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Vedi allegato 07

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto per Notar \_\_\_\_\_ (dal 24/09/2013), con atto stipulato il 24/09/2013 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 2689 del repertorio di repertorio, registrato il 25/09/2013 a Lecce ai nn. 7645 Serie 1T, trascritto il 25/09/2013 a Lecce ai nn. 28750/22265

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di per atto Notar \_\_\_\_\_ (dal 13/09/1974 fino al 24/09/2013), con atto stipulato il 24/09/2013 a firma di Notaio \_\_\_\_\_ ai nn. 6689 di Repertorio di repertorio, registrato il 25/09/2013 a Lecce ai nn. 7645 Serie 1T, trascritto il 25/09/2013 a Lecce ai nn. 28750/22265

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. 107/2007 del 06/12/2007 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione di un complesso per civili abitazioni (n.12) con piano interrato per box e deposito e volumi tecnici al piano terrazze, presentata il 05/10/2005 con il n. prot. 10331 di protocollo, rilasciata il 06/12/2007 con il n. n. 107 di protocollo. Alla data di presentazione del Permesso di Costruire la \_\_\_\_\_ non era proprietaria del terreno

Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 107/2007 N. 77/2010 del 13/10/2010, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 107 del 06/12/2007 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e box auto, presentata il 17/03/2010 con il n. prot. 4784 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010 con il n. 77/2010 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 80 del 11/10/1996, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R. n. 1486 del 01/08/2008. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie. Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Uom -



unita' operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima: 2,5 mc/mq; Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area; Hm - altezza massima: 11,00 metri; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area; P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc; Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli importi per regolarizzare l'immobile comprendono le spese tecniche

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione del muro tramezzo tra cucina vano letto a beneficio della cucina (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. )

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

Costi di regolarizzazione:

- Cila in sanatoria: €.1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a al titolo edilizio .

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegato al titolo edilizio sono state riscontrate difformità nello sviluppo planimetrico della cellula abitativa

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si deve aggiornare la planimetria catastale per avere demolito il muro tramezzo tra la cucina e il vano letto

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale con DOCFA: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a planimetria catastale.

Dal confronto con lo stato dei luoghi non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA SANTI MEDICI 29



## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO D

**appartamento** a MONTERONI DI LECCE Via Santi Medici 29, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Abitazione posta al piano terra e interrato, avente accesso indipendente, la terza a destra per chi entra nel cortile comune, composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due vani letto, servizio e due verande coperte ed al piano interrato da un vano deposito e servizio con la pertinenza esclusiva di uno scoperto antistante al piano interrato, i due livelli sono collegati tra loro da una scala interna, nell'insieme confina con via di accesso comune, con altro spazio comune, in senso orario con sub. 24 e sub. 22, superiormente con sub. 29.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra + S1, scala C, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: Via Santi Medici, 29, piano: Terra e interrato,

Coerenze: lateralmente confina con sub. 22, con sub. 24 e vano scala; inferiormente con sub. 14 e 15 e area comune; superiormente con sub. 29

Parte integrante del lotto 1

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



planimetria catastale



Planimetria C.E. 77/2010



*Planimetria rilevata da regolarizzare*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università del Salento - Polo Tecnologico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

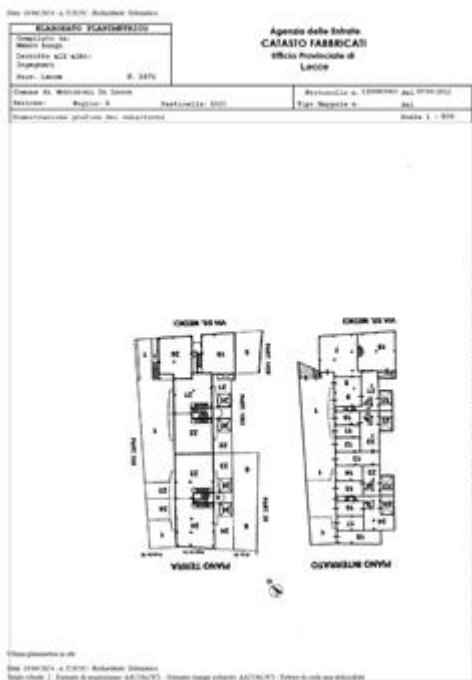


*ortofoto*

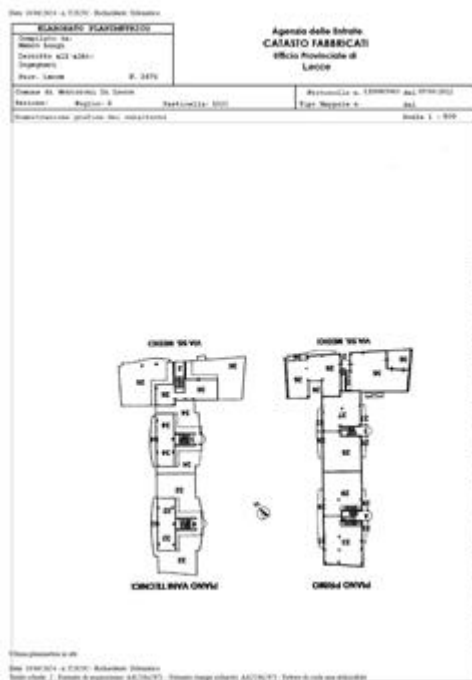


*estratto di mappa*





elaborato planimetrico P.interrato e P. terra



elaborato planimetrico P.primo e P.vani tecnici

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'appartamento avviene dallo scoperto condominiale, raggiungibile da via Santi Medici n. 29 attraverso un passaggio carrabile coperto; tramite il corpo scala "D" munito di cancello si accede dallo scoperto di pertinenza all'appartamento a piano terra direttamente dal vano ingresso/soggiorno e si compone di una cucina, allargata per la demolizione di un muro tramezzo, disimpegno, due camere da letto e un vano w.c.-. all'interno nel vano soggiorno una scala interna di collegamento con il locale deposito a piano interrato. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica tipo "monocottura" del formato di cm. 30 x 30. Le pavimentazioni esterne balcone e veranda con piastrelle in monocottura aventi caratteristiche antiscivolo. Le pareti e il solaio sono rivestiti con intonaco civile di colore chiaro.Gli infissi, porte e finestre sono realizzati in legno tamburrato naturale di colore marrone con vetrate isolanti composte da doppio vetro e tapparelle in pvc esterne con soglie e imbotti in lastre di pietra naturale levigata.Tutti gli impianti sono realizzati sotto traccia.

Delle Strutture:

strutture verticali:	costruite in La struttura	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portante	è a telai multipli in conglomerato		
cementizio armato,	formato da pilastri con		
calcestruzzo di classe Rck 250	ed acciaio FeB44K		

*solai*: Solai in latero-cemento con travetti in precompresso e pignatte in laterizio, con sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica di ripartizione

buono 

*fondazioni*: Le fondazioni sono continue, costituite da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo armato e ferro di armatura

buono 

*travi*: costruite in Calcestruzzo armato e ferri di armatura

buono 

*balconi*: costruiti in in cemento armato

buono 

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne*: costruite in muratura di blocchi forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo protermo) , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e successiva finitura con intonaco del tipo rasato a base di silicati

nella media 

*rivestimento esterno*: realizzato in Intonaco civile e successiva finitura con intonaco decorativo del tipo rasato a base di silicati

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in monocottura del formato 30 x 30 e battiscopa analogo di colore chiaro

nella media 

*infissi esterni*: in legno realizzati in tipo noce dotati di vetrate isolanti composte da doppio vetro e intercapedine (vetrocamera). porte e finestre rifinite con soglie e imbotti in lastre di pietra naturale levigata

nella media 

*infissi interni*: Legno realizzati in in legno tamburato di colore noce scuro

nella media 

*pavimentazione esterna*:

nella media 

*cancello*: realizzato in ferro zincato

nella media 

Degli Impianti:

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in acqua potabile , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in polipropilene del diametro adeguato

nella media 

*termico*: autonomo con alimentazione in gas metano

nella media 

*fognatura*: impianto fognario domestico la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in superplastica con recapito in rete pubblica

nella media 

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220 V

nella media 

*telefonico*: sottotraccia ; il centralino è no

nella media 







ingresso al fabbricato



cucina



corridoio



soggiorno



vano interrato



bagno

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale	120,00	x	100 %	=	120,00
<b>Totale:</b>	<b>120,00</b>				<b>120,00</b>

## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile, è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superficie commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'Osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Si è proceduto con una stima "personalizzata" che quantifica i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consente di centrare con più precisione il prezzo "giusto" a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di valorizzare l'immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'ologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. Sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,00	x	780,00	=	<b>93.600,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:





descrizione	importo
Valore medio ponderato	-14.040,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.560,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.560,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il Comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

## 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
D	appartamento	120,00	0,00	79.560,00	79.560,00
				<b>79.560,00 €</b>	<b>79.560,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.360,00**



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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.360,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**E** studio a MONTERONI DI LECCE Via Santi Medici 29, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Locale destinato a studio medico a piano terra del complesso condominiale con la pertinenza esclusiva di un balcone a livello, privo di copertura solare, confinante in senso orario con via Santissimi Medici, con vano scala condominiale, con sub. 21, con affaccio su rampa condominiale di accesso al piano interrato, presenta due accessi su via Santissimi Medici e si compone di ingresso, sala d'attesa, spogliatoio studio medico 1 e studio medico 2, antibagno e bagno. Lo studio 1 e 2 sono collegati con porta interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala C, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 76 mq, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 35, piano: Terra, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Dal lato sinistro confina con vano scala, sul lato destro con scala accesso box auto; inferiormente con sub. 7, superiormente con sub. 26.  
Parte integrante del lotto 1

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2021.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>76,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.910,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.910,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo di godimento in funzione sua successiva alienazione, stipulato il 14/01/2021, con scadenza il 31/12/2030, registrato il 19/01/2021 a Lecce ai nn. 1084 Serie IT, trascritto il 20/01/2021 a Lecce ai nn. 2010/1643 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 3.000,00 annui.

L'immobile è occupato anche dal sig. [REDACTED] \_ Vedi allegato 07

#### 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED], registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn. 2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore di [REDACTED] s.n.c., derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per Notar [REDACTED] - Rep, 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce , a favore di [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare

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



Millesimi condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**Non è stata redatta  
la tabella  
millesimale**

**€. 0,00**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto per Notar  
\_\_\_\_\_(dal 12/11/2007)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 13/09/1974 fino al 12/11/2007)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **107/2007 del 06/12/2007** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ -  
\_\_\_\_\_, committente, per lavori di Costruzione di un complesso per civili abitazioni (n.12) con piano interrato per box e deposito e volumi tecnici al piano terrazze, presentata il 05/10/2005 con il n. prot. 10331 di protocollo, rilasciata il 06/12/2007 con il n. n. 107 di protocollo.  
Alla data di presentazione del Permesso di Costruire \_\_\_\_\_ non era proprietaria del terreno

Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 107/2007 N. **77/2010 del 13/10/2010**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 107 del 06/12/2007 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e box auto, presentata il 17/03/2010 con il n. prot. 4784 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010 con il n. 77/2010 di protocollo

Scia alternativa al Permesso di Costruire N. **1/2021**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per la fusione di quattro volumi tecnici ad uso abitativo ai sensi della L.R. n. 33/2007 e ss.mm.ii., presentata il 27/01/2021 con il n. prot. 1564 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a cambio di destinazione d'uso.  
Con la scia alternativa non si rilasciano titoli edilizi- Il titolo edilizio è formato dalla presentazione della SCIA alternativa al P.d.C.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 80 del 11/10/1996, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R. n. 1486 del 01/08/2008. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie. Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree



libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Uom - unita' operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima. 2,5 mc/mq; Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area; Hm - altezza massima: 11,00 metri; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area; P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc; Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. )

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a alla legittimità edilizia.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata all'ultimo titolo edilizio non sono state riscontrate difformità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Dal confronto con lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo titolo edilizio

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 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 MONTERONI DI LECCE VIA SANTI MEDICI 29

**STUDIO**

DI CUI AL PUNTO E

**studio** a MONTERONI DI LECCE Via Santi Medici 29, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale destinato a studio medico a piano terra del complesso condominiale con la pertinenza esclusiva di un balcone a livello, privo di copertura solare, confinante in senso orario con via Santissimi Medici, con vano scala condominiale, con sub. 21, con affaccio su rampa condominiale di



accesso al piano interrato. presenta due accessi su via Santissimi Medici e si compone di ingresso, sala d'attesa, spogliatoio studio medico 1 e studio medico 2, antibagno e bagno. Lo studio 1 e 2 sono collegati con porta interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala C, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 76 mq, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 35, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

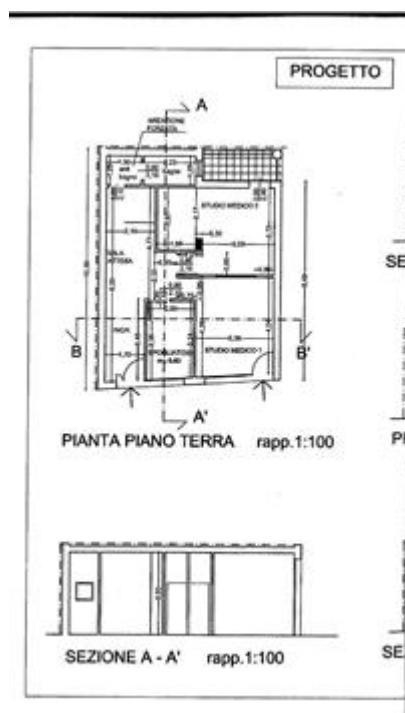
Coerenze: Dal lato sinistro confina con vano scala, sul lato destro con scala accesso box auto; inferiormente con sub. 7, superiormente con sub. 26.

Parte integrante del lotto 1

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2021.



planimetria catastale



stato dei luoghi SCIA 2021

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

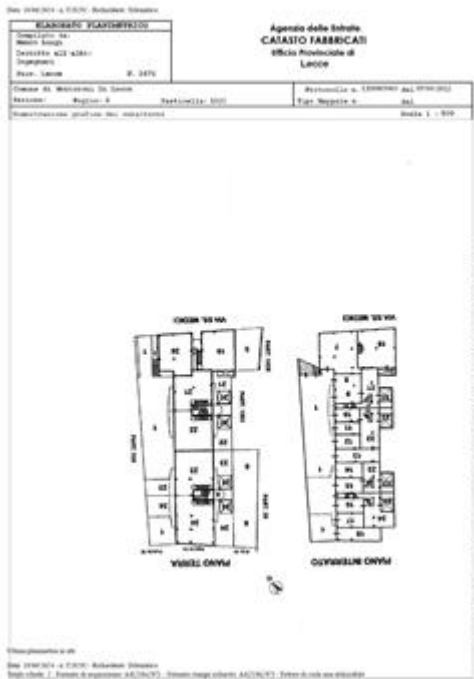
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università del Salento - Polo Tecnologico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



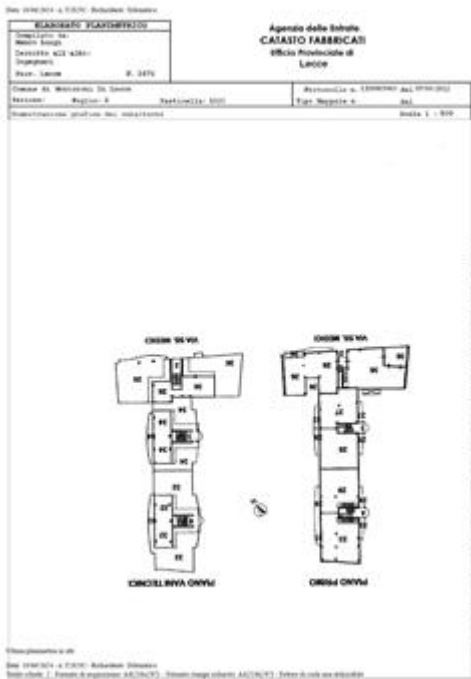
ortofoto



estratto di mappa



elaborato planimetrico P.interrato e P.terra (non conforme)



elaborato planimetrico P.primo e P. vani tecnici

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Studio medico con accesso da via Santissimi Medici civico 31, precedentemente locale commerciale. Con il cambio di destinazione d'uso sono state eseguite nuove pareti in cartongesso dello spessore di cm. 10 ricavando tre stanze di cui due adibite a studio medico e l'altra a spogliatoio, oltre a servizi igienici, ingresso e sala d'attesa e terrazzino a livello. Sul prospetto due ampie vetrate in alluminio a taglio termico e vetro camera, con altezza di circa mt. 3.25. Le porte interne sono tutte in legno.

#### Delle Strutture:

**strutture verticali:** costruite in La struttura portante è a telai multipli in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri con calcestruzzo di classe Rck 250 ed acciaio FeB44K solai: Solai in latero-cemento con travetti in precompresso e pignatte in laterizio, con sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica di ripartizione

buono 

**fondazioni:** Le fondazioni sono continue, costituite da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo armato e ferro di armatura

buono 

**travi:** costruite in Calcestruzzo armato e ferri di armatura

buono 

#### Delle Componenti Edilizie:

**pareti esterne:** costruite in muratura di blocchi forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo protermo), il rivestimento è realizzato in intonaco civile e successiva finitura con intonaco del tipo rasato a base di silicati

nella media 

**rivestimento esterno:** realizzato in Intonaco civile e successiva finitura con intonaco decorativo del tipo rasato a base di silicati

nella media 

**pavimentazione interna:** realizzata in monocottura del formato 33 x 33 e battiscopa analogo di colore grigio chiaro

nella media 

**infissi esterni:** in metallo realizzati in alluminio a taglio termico e vetro-camera. porte e finestre rifinite con soglie e imbotti in lastre di pietra naturale levigata

al di sopra della media 

**infissi interni:** Legno realizzati in in legno tamburato di colore noce chiaro

nella media 

**pavimentazione esterna:**

nella media 

#### Degli Impianti:

**idrico:** sottotraccia con alimentazione in acqua potabile, la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in polipropilene del diametro adeguato

nella media 

**termico:** climatizzatore inverter con alimentazione in elettrica

nella media 

**fognatura:** impianto fognario domestico la rete di smaltimento è realizzata in tubazione in superplastica con recapito in rete pubblica

nella media 



elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 V

nella media 



ingresso sala attesa



sala 1



distributivo



sala 2



prospetto esterno

CLASSE ENERGETICA:



[230,01 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 7504820000089545 registrata in data 24/12/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Ufficio	76,00	x	100 %	=	76,00
<b>Totale:</b>	<b>76,00</b>				<b>76,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile, è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superficie commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'Osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Si è proceduto con una stima "personalizzata" che quantifica i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consente di centrare con più precisione il prezzo "giusto" a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di valorizzare l'immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'ologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. Sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,00 x 850,00 = **64.600,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Valore medio ponderato	-9.690,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.910,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.910,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il Comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

## 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
E	studio	76,00	0,00	54.910,00	54.910,00
				<b>54.910,00 €</b>	<b>54.910,00 €</b>



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: €.**54.910,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**54.910,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**F** **deposito commerciale** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Locale commerciale a piano terra con locale deposito a piano interrato in fase di ultimazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra + S1, ha un'altezza interna di 3.50/2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 115 mq, rendita 1.600,34 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 29, piano: Terra + S1, [REDACTED]

Coerenze: confina con via Santissimi Medici, in senso orario con corpo scala del complesso condominiale, superiormente con sub. 36 lateralmente confina con sub. 28, vano scala e sub. 33 - superiormente confina con sub. 32, inferiormente con sub. 23

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>115,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.312,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.312,50</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

All'interno del locale vi è materiale edile



#### 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED] registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn. 2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore di [REDACTED] s.n.c., derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per Notar [REDACTED] - Rep, 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce , a favore di [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare

###### 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**

Millesimi condominiali: **Non è stata redatta la tebella millesimale**







L'immobile risulta **conforme**..

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegato al titolo edilizio non sono state riscontrate difformità

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Dal confronto con lo stato dei luoghi conforme al titolo edilizio che ha legittimato l'intervento non sono state riscontrate difformità nelle planimetria catastale.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA SANTISSIMI MEDICI 29

### DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO F

**deposito commerciale** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale commerciale a piano terra con locale deposito a piano interrato in fase di ultimazione

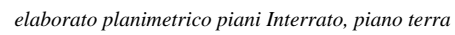
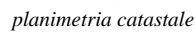
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra + S1, ha un'altezza interna di 3.50/2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 115 mq, rendita 1.600,34 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 29, piano: Terra + S1,

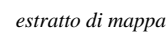
Coerenze: confina con via Santissimi Medici, in senso orario con corpo scala del complesso condominiale, superiormente con sub. 36 lateralmente confina con sub. 28, vano scala e sub. 33 - superiormente confina con sub. 32, inferiormente con sub. 23

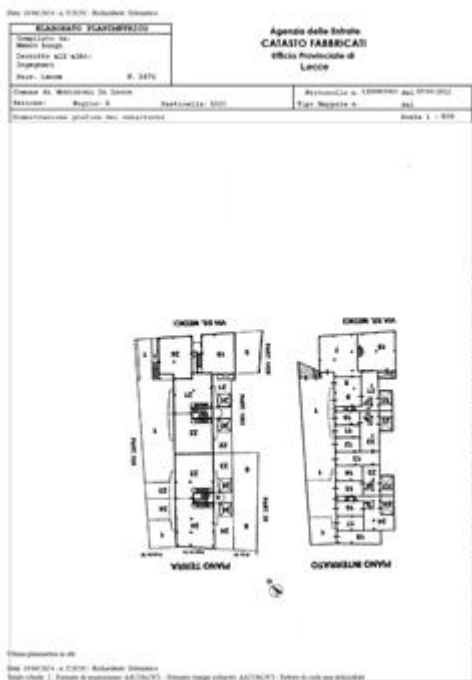
L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



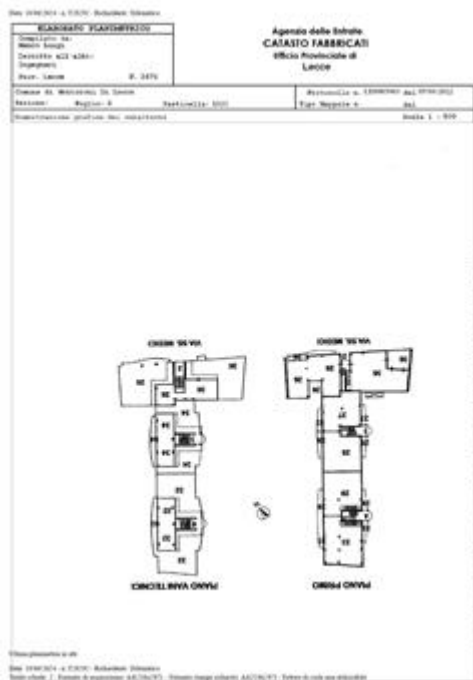


I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università del Salento - Polo Tecnologico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





elaborato planimetrico P.interrato e P.terra



elaborato planimetrico P.primo e P.vani tecnici

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al locale commerciale avviene da via Santissimi Medici, a piano terra è presente un locale w.c. con antibagno e una scala interna che collega il deposito a piano interrato con uno scoperto (cavedio) che permette l'areazione a piano interrato e al vano w.c. al piano terra. L'immobile presenta due ampie vetrature una sul prospetto di via Santissimi Medici l'altro all'imbocco dello spazio comune che accede alle abitazioni. L'altezza del piano interrato è di mt. 2.50 calcolata dalla quota pavimento.

Delle Strutture:

**strutture verticali:** costruite in La struttura portante è a telai multipli in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri con calcestruzzo di classe Rck 250 ed acciaio FeB44K solai:. Solai in latero-cemento con travetti in precompresso e pignatte in laterizio, con sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica di ripartizione



*fondazioni:* Le fondazioni sono continue, costituite da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo armato e ferro di armatura

buono 

*travi:* costruite in Calcestruzzo armato e ferri di armatura

buono 

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo protermo) , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e successiva finitura con intonaco del tipo rasato a base di silicati

nella media 

*rivestimento esterno:* realizzato in Intonaco civile e successiva finitura con intonaco decorativo del tipo rasato a base di silicati

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in monocottura del formato 30 x 30 e battiscopa analogo di colore chiaro

nella media 

*infissi esterni:* in legno realizzati in tipo noce dotati di vetrate isolanti composte da doppio vetro e intercapedine (vetrocamera). porte e finestre rifinite con soglie e imbotti in lastre di pietra naturale levigata

al di sotto della media 

*infissi interni:* Legno realizzati in in legno tamburato di colore noce scuro

nella media 

Degli Impianti:

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acqua potabile , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in polipropilene del diametro adeguato

nella media 

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano

nella media 

*fognatura:* impianto fognario domestico la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in superplastica con recapito in rete pubblica

nella media 

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V

al di sopra della media 



prospetto principale



vista terrazzino interno - retro prospetto





locale interno p.terra



locale interno p.terra

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
commerciale	115,00	x	100 %	=	115,00
Totale:	115,00				115,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile, è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, coincidente con la superficie catastale, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superficie commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Si è proceduto con una stima "personalizzata" che quantifica i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consentono di stabilire con più precisione il giusto prezzo a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di valorizzare l'immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'omologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. Sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, coincidente con quella del progetto architettonico, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 115,00 x 750,00 = 86.250,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Valore medio ponderato	-12.937,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 73.312,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 73.312,50

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 compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato propsti dalla tabella 0.M.I. per il Comune di Monteroni di Leccee dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

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
F	deposito commerciale	115,00	0,00	73.312,50	73.312,50
				73.312,50 €	73.312,50 €



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: €. 73.312,50

**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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 73.312,50





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

**LOTTO 7****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**G** Volumi tecnici a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Dal vano scala D si accede al piano secondo, e dal pianerottolo si accede direttamente sull'area scoperta di pertinenza dei locali deposito che fusi tra loro costituiscono un unico ambiente articolato. Lo sviluppo planimetrico dell'immobile è simile ad una cellula abitativa con altezza interna di mt 2.50. Particolare pregio per l'area di pertinenza di mq. 140,00 dove sul lato sinistro per chi guarda il fabbricato, appoggiato sul muro maestro è allocato un barbeque.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano secondo - volumi tecnici, scala D, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 69 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 29, piano: Secondo, Coerenze: Confina con vano scala del complesso condominiale, con sub. 34, inferiormente con sub. 33 e sub. 29

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**G.1** altro fabbricato, composto da area scoperta di pertinenza. La superficie accessoria è pari a mq. 140,00 circa ed è stata calcolata al 25% per i primi 25 mq.; i successivi mq. 115 sono stati calcolati al 10%.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>69,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>17,75 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36.868,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36.868,75</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]  
[REDACTED] che occupa l'immobile sine titolo.  
All'interno dell'appartamento ci sono arredi e suppellettili che saranno rimosse dalla procedura

### 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED]  
[REDACTED], registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn. 2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore di [REDACTED]  
s.n.c., derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per Notar [REDACTED]  
[REDACTED] - Rep, 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce , a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare

##### 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



Millesimi condominiali:

**Non è stata redatta  
la tebella  
millesimale**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto per Notar  
\_\_\_\_\_ (dal 12/11/2007)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 13/09/1974 fino al 12/11/2007)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. 107/2007 del 06/12/2007 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ -  
\_\_\_\_\_ -  
committente, per lavori di Costruzione di un complesso per civili abitazioni (n.12) con piano interrato per box e deposito e volumi tecnici al piano terrazze, presentata il 05/10/2005 con il n. prot. 10331 di protocollo, rilasciata il 06/12/2007 con il n. n. 107 di protocollo.  
Alla data di presentazione del Permesso di Costruire \_\_\_\_\_ non era proprietaria del terreno

Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 107/2007 N. 77/2010 del 13/10/2010, intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 107 del 06/12/2007 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e box auto, presentata il 17/03/2010 con il n. prot. 4784 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010 con il n. 77/2010 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 80 del 11/10/1996, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R. n. 1486 del 01/08/2008. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie. Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Uom - unità operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima. 2,5 mc/mq; Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area; Hm - altezza massima: 11,00 metri; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area; P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc; Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegato al titolo edilizio non sono state riscontrate difformità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Dal confronto con lo stato dei luoghi conforme al titolo edilizio che ha legittimato l'intervento non sono state riscontrate difformità nelle planimetria catastale.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA SANTISSIMI MEDICI 29

## VOLUMI TECNICI

DI CUI AL PUNTO G

**Volumi tecnici** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Dal vano scala D si accede al piano secondo, e dal pianerottolo si accede direttamente sull'area scoperta di pertinenza dei locali deposito che fusi tra loro costituiscono un unico ambiente articolato. Lo sviluppo planimetrico dell'immobile è simile ad una cellula abitativa con altezza interna di mt 2.50. Particolare pregio per l'area di pertinenza di mq. 140,00 dove sul lato sinistro per chi guarda il fabbricato, appoggiato sul muro maestro è allocato un barbeque.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano secondo - volumi tecnici, scala D, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

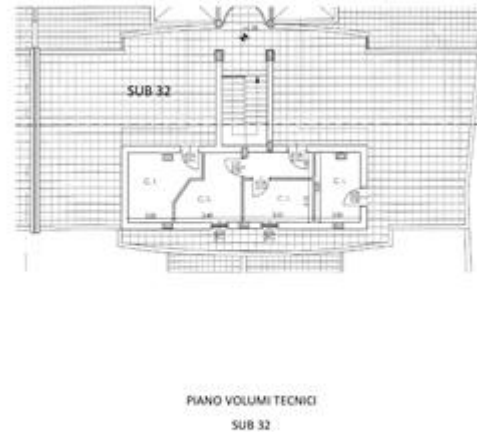
- foglio 6 particella 1521 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 69 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 29, piano: Secondo, intestato a
- Coerenze: Confina con vano scala del complesso condominiale, con sub. 34, inferiormente con sub. 33 e sub. 29



L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



planimetria catastale



planimetria C.E. 77/2010

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

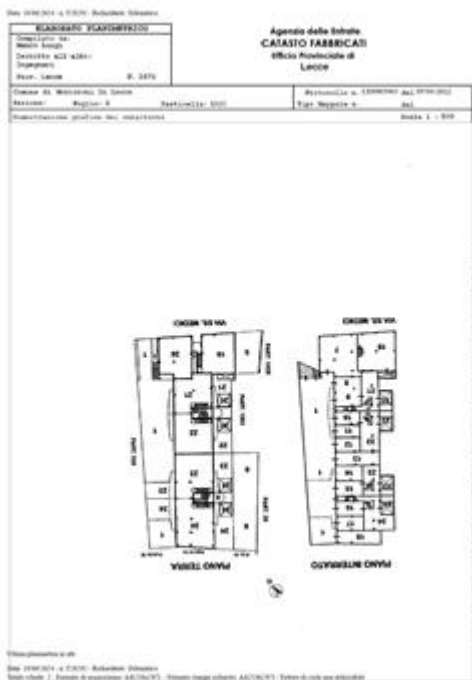
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università del Salento - Polo Tecnologico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



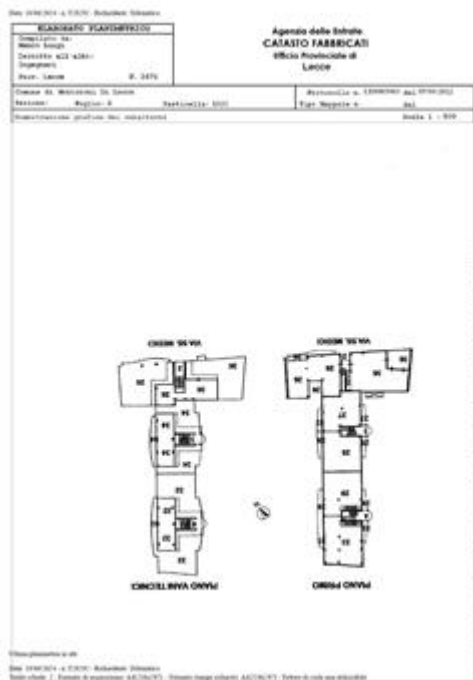
ortofoto



estratto di mappa



elaborato planimetrico P.interrato e P.terra



elaborato planimetrico P.primo e P.vani tecnici

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al locale deposito avviene dallo scoperto condominiale, raggiungibile da via Santissimi Medici n. 29 attraverso un passaggio carrabile coperto; tramite il corpo scala "D" si accede all'appartamento a piano secondo. trattasi di un locale adibito a civile abitazione composto da un monolocale con letto ed angolo cottura, vano w.c. con accesso dal disimpegno e altro vano letto. Si accede attraverso due ingressi uno protetto da portoncino blindato. Di pertinenza al fabbricato un'ampia superficie esterna di pertinenza quale copertura del piano primo sub. 33 e 29.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in La struttura portante è a telai multipli in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri con calcestruzzo di classe Rck 250 ed acciaio FeB44K solai:. Solai in latero-cemento con travetti in precompresso e pignatte in laterizio, con sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica di ripartizione



<i>fondazioni:</i> Le fondazioni sono continue, costituite da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo armato e ferro di armatura	buono	
<i>travi:</i> costruite in Calcestruzzo armato e ferri di armatura	buono	
<i>balconi:</i> costruiti in in cemento armato	al di sopra della media	
Delle Componenti Edilizie:		
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo protermo) , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e successiva finitura con intonaco del tipo rasato a base di silicati	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in Intonaco civile e successiva finitura con intonaco decorativo del tipo rasato a base di silicati	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in monocottura del formato 30 x 30 e battiscopa analogo di colore chiaro	nella media	
<i>infissi esterni:</i> in legno realizzati in tipo noce dotati di vetrate isolanti composte da doppio vetro e intercapedine (vetrocamera). porte e finestre rifinite con soglie e imbotti in lastre di pietra naturale levigata	nella media	
<i>infissi interni:</i> Legno realizzati in in legno tamburato di colore noce scuro	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in impermeabilizzato con guaina bituminosa al poliestere con coibentazione in pannelli di polistirene espanso estruso	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Chianche in pietra di Cursi	al di sopra della media	
Degli Impianti:		
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acqua potabile , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in polipropilene del diametro adeguato	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano	nella media	
<i>fognatura:</i> impianto fognario domestico la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in superplastica con recapito in rete pubblica	nella media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 V	al di sopra della media	
<i>telefonico:</i> sottotraccia ; il centralino è no	al di sotto della media	







cucina



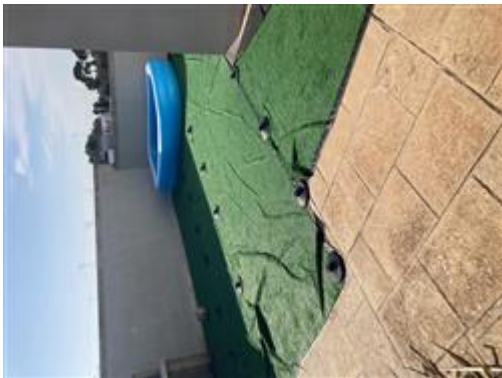
disimpegno



letto



bagno



terrazza



ingresso

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
volume tecnico ad uso abitativo	69,00	x	100 %	=	69,00
Totale:	69,00				69,00

ACCESSORI:

**altro fabbricato**, composto da area scoperta di pertinenza. La superficie accessoria è pari a mq.





140,00 circa ed è stata calcolata al 25% per i primi 25 mq.; i successivi mq. 115 sono stati calcolati al 10%.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area scoperta di pertinenza il fabbricato a piano secondo	25,00	x	25 %	=	6,25
Area scoperta di pertinenza il fabbricato a piano secondo	115,00	x	10 %	=	11,50
<b>Totale:</b>	<b>140,00</b>				<b>17,75</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile, è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, coincidente con la superficie catastale, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superficie commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Si è proceduto con una stima "personalizzata" che quantifica i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consentono di stabilire con più precisione il giusto prezzo a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti



rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di valorizzare l'immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'omologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, coincidente con quella del progetto architettonico, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	69,00	x	500,00	=	<b>34.500,00</b>
Valore superficie accessori:	17,75	x	500,00	=	<b>8.875,00</b>
					<b>43.375,00</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Valore medio ponderato	-6.506,25

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 36.868,75</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 36.868,75</b>

## 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 compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il Comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

## 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
G	Volumi tecnici	69,00	17,75	36.868,75	36.868,75
				<b>36.868,75 €</b>	<b>36.868,75 €</b>

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: **€. 36.868,75**

#### 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.868,75**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

**LOTTO 8****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**H** **Deposito** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il deposito è allocato al piano interrato dove insistono i locali box. Si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente il locale studio medico, si accede al suo interno dal piano interrato dove sono collocate due porte in ferro zincato, di recente fattura, una a doppia anta che consente l'accesso anche carrabile l'altra ad anta singola. Il locale risulta interessato da lavori eseguiti di recente e non è conforme alla planimetria catastale e al titolo edilizio di cui alla Concessione Edilizia n. 77/2010. Risultano di buona fattura i pavimenti in monocottura grigia e l'impianto elettrico completamente rinnovato. All'interno del locale è stato realizzato un piccolo studiolo con tramezzi in carton-gesso e porta scorrevole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 89 mq, rendita 138,72 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 31, piano: interrato, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Dal lato sinistro confina con sub. 19, sul lato destro con scala accesso box auto; superiormente con sub. 35 (ex 20), e con sub. 8.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.217,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.217,50</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile [REDACTED]

All'interno del locale è stato rinvenuto del materiale di termoidraulica e piccola scrivania e piccoli arredi uso ufficio, che saranno rimossi dalla procedura

#### 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED], registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn. 2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore di [REDACTED] s.n.c., derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per Notar [REDACTED] - Rep. 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce , a favore di [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare

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**

Millesimi condominiali: **Non è stata redatta**



la tebella  
millesimale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto per Notar  
\_\_\_\_\_ (dal 12/11/2007)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 13/09/1974 fino al 12/11/2007)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 107/2007 del 06/12/2007 e successive varianti, intestata \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione di un complesso per civili abitazioni (n.12) con piano interrato per box e deposito e volumi tecnici al piano terrazze, presentata il 05/10/2005 con il n. prot. 10331 di protocollo, rilasciata il 06/12/2007 con il n. n. 107 di protocollo.  
Alla data di presentazione del Permesso di Costruire \_\_\_\_\_ non era proprietaria del terreno

Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 107/2007 N. 77/2010 del 13/10/2010, intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 107 del 06/12/2007 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e box auto, presentata il 17/03/2010 con il n. prot. 4784 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010 con il n. 77/2010 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 80 del 11/10/1996, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R. n. 1486 del 01/08/2008. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie. Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Uom - unità operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima. 2,5 mc/mq; Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area; Hm - altezza massima: 11,00 metri; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area; P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc; Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA ed elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa con rielaborazione dell'elaborato planimetrico: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Dal confronto con lo stato dei luoghi la planimetria non è conforme al titolo edilizio che ha legittimato l'intervento e sono state riscontrate difformità nella planimetria catastale.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La presenza di un corpo scala che non è riportato nella planimetria catastale (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA/SCIA

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa + spese pratica: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA SANTISSIMI MEDICI 29

## DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO H

**Deposito** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il deposito è allocato al piano interrato dove insistono i locali box. Si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente il locale studio medico, si accede al suo interno dal piano interrato dove sono collocate due porte in ferro zincato, di recente fattura, una a doppia anta che consente l'accesso anche carrabile l'altra ad anta singola. Il locale risulta interessato da lavori eseguiti di recente e non è conforme alla planimetria catastale e al titolo edilizio di cui alla Concessione Edilizia n. 77/2010. Risultano di buona fattura i pavimenti in monocottura grigia e l'impianto elettrico completamente rinnovato. All'interno del locale è stato realizzato un piccolo studiolo con tramezzi in carton-gesso e porta scorrevole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di



## 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 89 mq, rendita 138,72 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 31, piano: interrato, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Dal lato sinistro confina con sub. 19, sul lato destro con scala accesso box auto; superiormente con sub. 35 (ex 20), e con sub. 8.

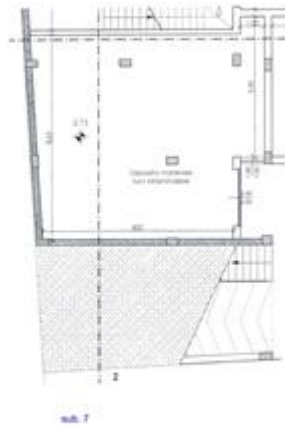
L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



planimetria catastale



planimetria rilevata



planimetria di progetto C.E. 77/2010

DESCRIZIONE DELLA ZONA





An aerial photograph of a residential neighborhood. A red line is drawn across the image, starting from the left edge, following a street, and then turning right to follow a diagonal street. A teal line is drawn around a specific building complex in the lower-middle part of the image. The area contains numerous houses with grey roofs, some green trees, and a few larger commercial-style buildings. A road with multiple lanes runs horizontally across the top of the image.

<b>ELABORAZIONE SCHEMATICA</b>			
Disegnato da: Disegno eseguito da: Disegnato nel n.°: Disegnato in: Data: _____			
Comune di: _____ Via: _____		Agenzia dello Istituto <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>LECCE</b>	
Comune di: _____ Via: _____		Prospetto n. _____ Foglio n. _____	
Scala 1 : 500			

**FACCE VISTA**

**LATO FINITO**

★★★★★

★★★★★

★★★★★



★★★★★

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al locale deposito avviene dalla scala di accesso ai box che smonta nello scoperto condominiale, raggiungibile da via Santissimi Medici n. 35. Per accedere al suo interno ci sono due porte in ferro zincato realizzate di recente, una a doppia anta che consente l'accesso carrabile/pedonale l'altra ad anta singola. Il locale risulta interessato da lavori eseguiti di recente e non è conforme alla planimetria catastale e al titolo edilizio di cui alla Concessione Edilizia n. 77/2010. Risultano di buona fattura i pavimenti in monocottura grigia, l'impianto elettrico completamente rinnovato. All'interno del locale è stato realizzato un piccolo studiolo con tramezzi in cartongesso e porta scorrevole.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in La struttura portante è a telai multipli in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri con calcestruzzo di classe Rck 250 ed acciaio FeB44K solai. Solai in latero-cemento con travetti in precompresso e pignatte in laterizio, con sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica di ripartizione

*fondazioni:* Le fondazioni sono continue, costituite da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo armato e ferro di armatura

*travi:* costruite in Calcestruzzo armato e ferri di armatura

buono 

buono 

buono 

buono 

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo protermo) , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e successiva finitura con intonaco del tipo rasato a base di silicati

*rivestimento esterno:* realizzato in Intonaco civile e successiva finitura con intonaco decorativo del tipo rasato a base di silicati

*pavimentazione interna:* realizzata in monocottura del formato 30 x 30 e battiscopa analogo di colore scuro

*infissi esterni:* in legno realizzati in tipo noce dotati di vetrate isolanti composte da doppio vetro e intercapedine (vetrocamera). porte e finestre rifinite con soglie e imbotti in lastre di pietra naturale levigata

*infissi interni:* scorrevole realizzati in in legno di colore chiaro

*rivestimento interno:* posto in pareti e solai realizzato in intonaco civile

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

scarso 

nella media 

Degli Impianti:



*elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 V*

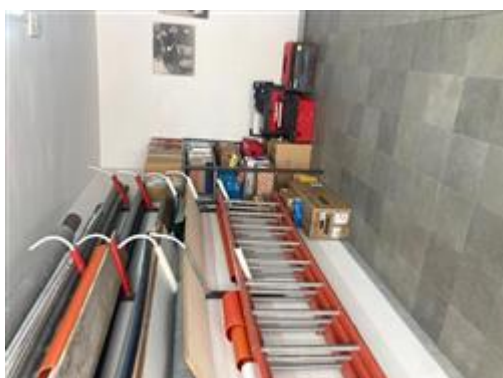
al di sopra della media 



*scala interna*



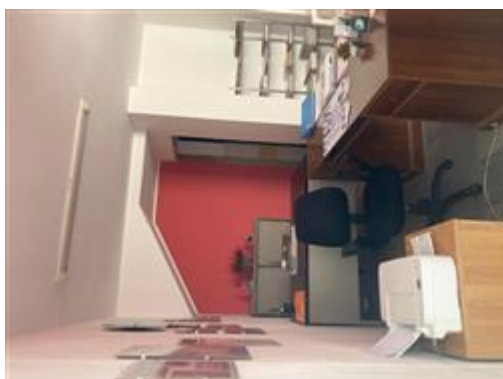
*vista ingresso dall'interno*



*interno locale*



*ingresso ufficio*



*interno locale*



*ingresso piano interrato*



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	79,00	x	100 %	=	79,00
<b>Totale:</b>	<b>79,00</b>				<b>79,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile, è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, coincidente con la superficie catastale, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superfice commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Si è proceduto con una stima "personalizzata" che quantifica i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consentono di stabilire con più precisione il giusto prezzo a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di valorizzare l'immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'omologazione del prezzo basato



esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. Sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, coincidente con quella del progetto architettonico, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 450,00 = 35.550,00

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Valore medio ponderato	-5.332,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 30.217,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.217,50

## 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 compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il Comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

## 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
H	Deposito	79,00	0,00	30.217,50	30.217,50
				<b>30.217,50 €</b>	<b>30.217,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.217,50**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.217,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

**LOTTO 9****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**I box singolo** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Il box è ubicato al piano interrato e si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente alla rampa è il primo box a sinistra scendendo la rampa. la pavimentazione interna è costituita da un massetto in cemento presumibilmente leggermente armato, e risulta dotato di impianto elettrico. L'apertura del box con porta basculante a mano, risulta in cattivo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 31, piano: interrato, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Dal lato sinistro confina con sub. 7, sul lato destro con box sub. 9. Superiormente con sub. 21.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>23,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.997,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.997,50</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
All'interno del box vi sono delle suppellettili che vanno rimosse dalla procedura





#### 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED], registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn. 2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore [REDACTED] s.n.c., derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per Notar [REDACTED] - Rep, 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce , a favore di [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare

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**

Millesimi condominiali: **Non è stata redatta la tebella millesimale**





## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto per Notar  
[REDACTED] (dal 12/11/2007)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 107/2007 del 06/12/2007 e successive varianti, intestata a [REDACTED]  
[REDACTED]  
committente, per lavori di Costruzione di un complesso per civili abitazioni (n.12) con piano interrato per box e deposito e volumi tecnici al piano terrazze, presentata il 05/10/2005 con il n. prot. 10331 di protocollo, rilasciata il 06/12/2007 con il n. n. 107 di protocollo.  
Alla data di presentazione del Permesso di Costruire [REDACTED] non era proprietaria del terreno

Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 107/2007 N. 77/2010 del 13/10/2010, intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 107 del 06/12/2007 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e box auto, presentata il 17/03/2010 con il n. prot. 4784 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010 con il n. 77/2010 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 80 del 11/10/1996, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R. n. 1486 del 01/08/2008. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie. Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Uom - unità operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima: 2,5 mc/mq; Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area; Hm - altezza massima: 11,00 metri; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area; P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc; Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la muratura di confine è difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato (normativa di riferimento: Legge 11 agosto 1939 n. 124)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA ed elaborato planimetrico  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa con rielaborazione dell'elaborato planimetrico: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Dal confronto con lo stato dei luoghi la planimetria non è conforme al titolo edilizio che ha legittimato l'intervento e sono state riscontrate difformità nella planimetria catastale.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la muratura di confine con il box adiacente sub. 9 non risulta allineato e va sistemato l'elaborato planimetrico (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa + spese pratica: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA SANTISSIMI MEDICI 29****BOX SINGOLO****DI CUI AL PUNTO I**

**box singolo** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box è ubicato al piano interrato e si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente alla rampa è il primo box a sinistra scendendo la rampa. la pavimentazione interna è costituita da un massetto in cemento presumibilmente leggermente armato, e risulta dotato di impianto elettrico. L'apertura del box con porta basculante a mano, risulta in cattivo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 31, piano: interrato, intestato a

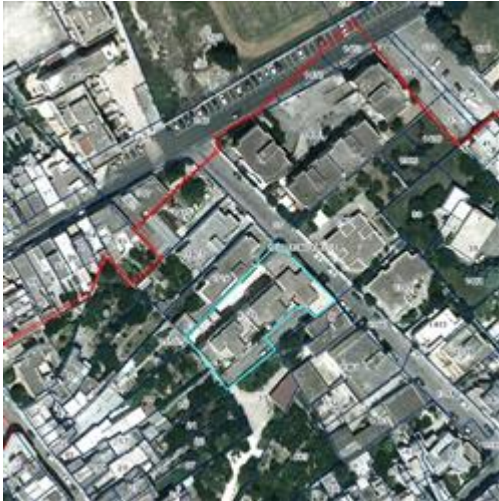




planimetria C.E. 77/2010 non conforme

DESCRIZIONE DELLA ZONA

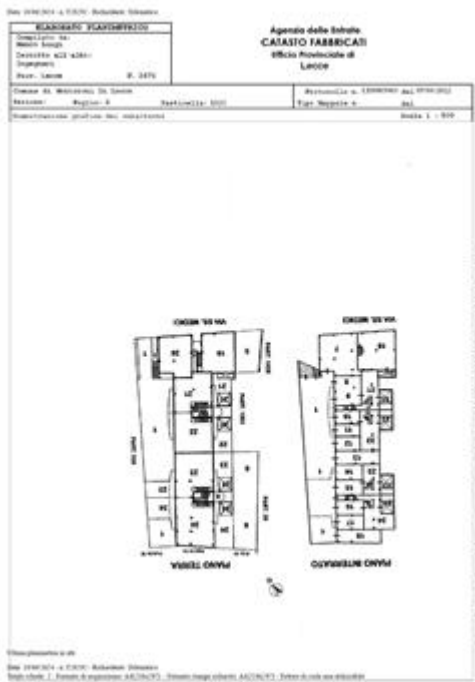
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università del Salento - Polo Tecnologico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



estratto di mappa



elaborato planimetrico P.interrato e P.terra

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso



panoramicità:

molto scarso



livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al locale box, con l'autoveicolo e a piedi attraverso la rampa di acceso ubicata su Via Santissimi Medici al civico 35. Solo a piedi a mezzo una rampa di scale adiacente il il sub. 35 (ex 20). Il locale box ha una sufficiente a rea di manovra.

#### Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in La struttura portante è a telai multipli in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri con calcestruzzo di classe Rck 250 ed acciaio FeB44K solai:. Solai in latero-cemento con travetti in precompresso e pignatte in laterizio, con sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica di ripartizione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*fondazioni:* Le fondazioni sono continue, costituite da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo armato e ferro di armatura

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*travi:* costruite in Calcestruzzo armato e ferri di armatura

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo protermo) , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e successiva finitura con intonaco del tipo rasato a base di silicati

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento esterno:* realizzato in Intonaco civile e successiva finitura con intonaco decorativo del tipo rasato a base di silicati

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento. Pavimentazione in battuto di cemento

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* basculante realizzati in in metallo

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* posto in pareti e solai realizzato in intonaco civile

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆





saracinesca accesso



interno box



spazio di manovra

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage box singolo	23,00	x	100 %	=	23,00
<b>Totale:</b>	<b>23,00</b>				<b>23,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile,



è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, coincidente con la superficie catastale, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superficie commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Si è proceduto con una stima "personalizzata" che quantifica i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consentono di stabilire con più precisione il giusto prezzo a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di valorizzare l'immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'omologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. Sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, coincidente con quella del progetto architettonico, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 450,00 = **10.350,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Valore medio ponderato	-1.552,50

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.797,50**





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

**€. 8.797,50**

## 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 compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il Comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

### 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
I	box singolo	23,00	0,00	8.797,50	8.797,50
				<b>8.797,50 €</b>	<b>8.797,50 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
F.p.o di pavimentazione in gres	-800,00
	800,00 €

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

**€. 3.000,00**

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

**€. 4.997,50**





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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.997,50</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

**LOTTO 10****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**L** box singolo a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Il box è ubicato al piano interrato e si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente alla rampa è il secondo box a sinistra scendendo la rampa, la pavimentazione interna è costituita da mattonelle di gres di colore scuro; il box risulta dotato di impianto elettrico e impianto di allarme. All'interno del box impianto per la posa di un lavabo; inoltre all'interno è allocato il pozzetto che ospita la pompa di sollevamento a servizio dell'impianto dei reflui. L'apertura del box a mezzo di una porta porta basculante in metallo con sistema manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 31, piano: interrato, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Dal lato sinistro confina con sub. 8, sul lato destro con vano scala, superiormente con sub. 21.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>21,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.532,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.532,50</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun



titolo.

All'interno del box vi sono delle suppellettili che vanno rimosse dalla procedura

#### 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED], registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn. 2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore di [REDACTED] s.n.c., derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per Notar [REDACTED] Rep, 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce , a favore di [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare

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
Millesimi condominiali:	Non è stata redatta la tebella



millesimale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto per Notar  
\_\_\_\_\_ (dal 12/11/2007)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 13/09/1974 fino al 12/11/2007)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 107/2007 del 06/12/2007 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ committente, per lavori di Costruzione di un complesso per civili abitazioni (n.12) con piano interrato per box e deposito e volumi tecnici al piano terrazze, presentata il 05/10/2005 con il n. prot. 10331 di protocollo, rilasciata il 06/12/2007 con il n. n. 107 di protocollo.

Alla data di presentazione del Permesso di Costruire \_\_\_\_\_ non era proprietaria del terreno

Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 107/2007 N. 77/2010 del 13/10/2010, intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 107 del 06/12/2007 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e box auto, presentata il 17/03/2010 con il n. prot. 4784 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010 con il n. 77/2010 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 80 del 11/10/1996, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R. n. 1486 del 01/08/2008. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie. Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Uom - unità operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima. 2,5 mc/mq; Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area; Hm - altezza massima: 11,00 metri; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area; P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc; Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA SANTISSIMI MEDICI 29

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO L

**box singolo** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box è ubicato al piano interrato e si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente alla rampa è il secondo box a sinistra scendendo la rampa, la pavimentazione interna è costituita da mattonelle di gres di colore scuro; il box risulta dotato di impianto elettrico e impianto di allarme. All'interno del box impianto per la posa di un lavabo; inoltre all'interno è allocato il pozzetto che ospita la pompa di sollevamento a servizio dell'impianto dei reflui. L'apertura del box a mezzo di una porta porta basculante in metallo con sistema manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 31, piano: interrato, intestato a

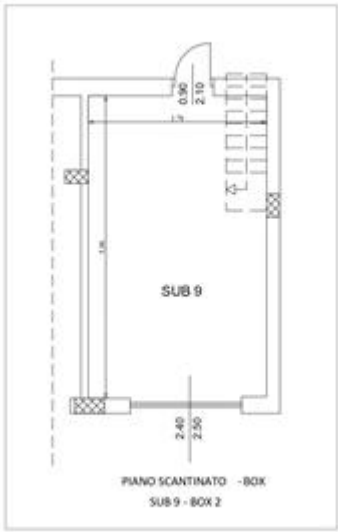
Coerenze: Dal lato sinistro confina con sub. 8, sul lato destro con vano scala, superiormente con sub. 21.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

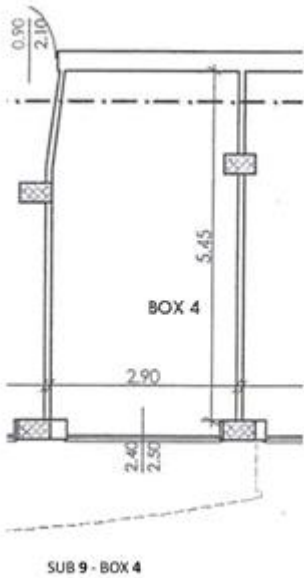




planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi



planimetria rilevata



planimetria C.E.77/2010 non conforme

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università del Salento - Polo Tecnologico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*ortofoto*

*estratto di mappa*



*elaborato planimetrico P.interrato e P.terra*

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manuter



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al locale box, con l'autoveicolo e a piedi attraverso la rampa di acceso ubicata su Via Santissimi Medici al civico 35. Accesso al box dall'area di manovra dopo avere percorso la rampa di scale adiacente il il sub. 35 (ex 20). Il locale box ha una sufficiente area di manovra.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in La struttura portante è a telai multipli in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri con calcestruzzo di classe Rck 250 ed acciaio FeB44K solai:. Solai in latero-cemento con travetti in precompresso e pignatte in laterizio, con sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica di ripartizione

*fondazioni:* Le fondazioni sono continue, costituite da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo armato e ferro di armatura

*travi:* costruite in Calcestruzzo armato e ferri di armatura



Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo protermo) , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e successiva finitura con intonaco del tipo rasato a base di silicati

*rivestimento esterno:* realizzato in Intonaco civile e successiva finitura con intonaco decorativo del tipo rasato a base di silicati

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle in gres

*infissi esterni:* basculante realizzati in in metallo

*rivestimento interno:* posto in pareti e solai realizzato in intonaco civile



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V

*antifurto:* a sensore

*idrico:* sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in AQP





area di manovra

interno box



basculante di accesso

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage box singolo	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile, è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, coincidente con la superficie catastale, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superficie commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona



territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Si è proceduto con una stima "personalizzata" che quantifica i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consentono di stabilire con più precisione il giusto prezzo a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di valorizzare l'immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'omologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. Sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, coincidente con quella del progetto architettonico, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,00	x	450,00	=	<b>9.450,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 9.450,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 9.450,00</b>
---	--------------------

## 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 compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il Comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona ,



osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

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
L	box singolo	21,00	0,00	9.450,00	9.450,00
				<b>9.450,00 €</b>	<b>9.450,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
chiusura vano porta che collega il piano interrato non soggetto a procedura esecutiva	-500,00
Valore medio ponderato	-15%
	-1.417,50
	<b>1.917,50 €</b>

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: **€. 7.532,50**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.532,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

## LOTTO 11

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**M** box singolo a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il box è ubicato al piano interrato e si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente alla rampa è il terzo box a sinistra scendendo la rampa, la pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento; All'interno del box è stato allocato il collettore dell'impianto idrico, del gas e la predisposizione per il serbatoio di raccolta dell'acqua potabile, molto scarsa durante la giornata a causa della ridotta pressione; inoltre all'interno è allocato il pozzetto che ospita la pompa di sollevamento a servizio dell'impianto dei reflui. L'apertura del box con porta basculante in metallo con sistema manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 35, piano: interrato, [REDACTED]

Coerenze: Dal lato sinistro confina con sub. 11, sul lato destro con box sub. 13, superiormente con sub. 22.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>21,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.532,50</b>
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.532,50</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.



All'interno del box vi sono delle suppellettili, vecchia mobilia e biciclette che saranno rimosse dalla procedura

#### 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED] registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn. 2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore di [REDACTED] s.n.c., derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per Notar [REDACTED] - Rep, 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce , a favore di [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare

###### 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
Millesimi condominiali:	Non è stata redatta la tebella



millesimale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto per Notar  
\_\_\_\_\_ (dal 12/11/2007)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 13/09/1974 fino al 12/11/2007)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 107/2007 del 06/12/2007 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, committente, per lavori di Costruzione di un complesso per civili abitazioni (n.12) con piano interrato per box e deposito e volumi tecnici al piano terrazze, presentata il 05/10/2005 con il n. prot. 10331 di protocollo, rilasciata il 06/12/2007 con il n. n. 107 di protocollo.

Alla data di presentazione del Permesso di Costruire la Società \_\_\_\_\_ non era proprietaria del terreno

Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 107/2007 N. 77/2010 del 13/10/2010, intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 107 del 06/12/2007 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e box auto, presentata il 17/03/2010 con il n. prot. 4784 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010 con il n. 77/2010 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 80 del 11/10/1996, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R. n. 1486 del 01/08/2008. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie. Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Uom - unità operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima. 2,5 mc/mq; Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area; Hm - altezza massima: 11,00 metri; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area; P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc; Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA SANTISSIMI MEDICI 29

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO M

**box singolo** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

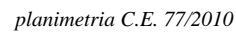
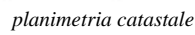
Il box è ubicato al piano interrato e si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente alla rampa è il terzo box a sinistra scendendo la rampa, la pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento; All'interno del box è stato allocato il collettore dell'impianto idrico, del gas e la predisposizione per il serbatoio di raccolta dell'acqua potabile, molto scarsa durante la giornata a causa della ridotta pressione; inoltre all'interno è allocato il pozzetto che ospita la pompa di sollevamento a servizio dell'impianto dei reflui. L'apertura del box con porta basculante in metallo con sistema manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

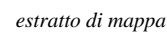
- foglio 6 particella 1521 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 35, piano: interrato, intestato a
- Coerenze: Dal lato sinistro confina con sub. 11, sul lato destro con box sub. 13, superiormente con sub. 22.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università del Salento - Polo Tecnologico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.







elaborato planimetrico P.interrato e P.terra

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al locale box, a mezzo di rampa carrabile o a piedi attraverso la rampa di accesso ubicata su Via Santissimi Medici dal civico 35. La rampa di scale è adiacente al sub. 35 (ex 20). Il locale box ha una sufficiente area di manovra. All'interno del box è stato allocato il collettore dell'impianto idrico, del gas e la predisposizione per il serbatoio di raccolta dell'acqua potabile, molto scarsa durante la giornata a causa della ridotta pressione; inoltre all'interno è allocato il pozzetto che ospita la pompa di sollevamento a servizio dell'impianto dei reflui. L'apertura del box con porta basculante in metallo con sistema manuale.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in La struttura portante è a telai multipli in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri con calcestruzzo di classe Rck 250 ed acciaio FeB44K solai:.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Solai in latero-cemento con travetti in precompresso e pignatte in laterizio, con sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



di ripartizione

*fondazioni:* Le fondazioni sono continue, costituite da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo armato e ferro di armatura

buono 

*travi:* costruite in Calcestruzzo armato e ferri di armatura

buono 

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo protermo) , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e successiva finitura con intonaco del tipo rasato a base di silicati

al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato in Intonaco civile e successiva finitura con intonaco decorativo del tipo rasato a base di silicati

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle in gres

nella media 

*infissi esterni:* basculante realizzati in in metallo

molto scarso 

*rivestimento interno:* posto in pareti e solai realizzato in intonaco civile

nella media 

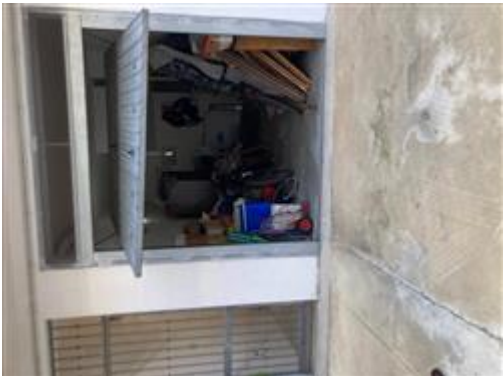
Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V

al di sopra della media 

*antifurto:* a sensore

nella media 



basculante di ingresso



interno box



pozzetto acque nere



porta di collegamento con piano interrato





collettore

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage box singolo	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile, è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, coincidente con la superficie catastale, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superfice commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che



influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Si è proceduto con una stima "personalizzata" che quantifica i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consentono di stabilire con più precisione il giusto prezzo a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di rivalutare l'immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'omologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. Sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, coincidente con quella del progetto architettonico, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,00	x	450,00	=	<b>9.450,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 9.450,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 9.450,00</b>

## 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 compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il Comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)



## 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
M	box singolo	21,00	0,00	9.450,00	9.450,00
				<b>9.450,00 €</b>	<b>9.450,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
chiusura vano porta che collega il piano interrato non soggetto a procedura esecutiva		-500,00
Valore medio ponderato	-15%	-1.417,50
		1.917,50 €

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: **€. 7.532,50**

## 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.532,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

**LOTTO 12****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**N** box singolo a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box è ubicato al piano interrato e si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente alla rampa è il quinto box a sinistra scendendo la rampa, la pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento. L'apertura del box con porta basculante in metallo con sistema manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 35, piano: interrato,

Coerenze: Dal lato sinistro confina con sub. 11, sul lato destro con box sub. 13, superiormente con sub. 22.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>21,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.032,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.032,50</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'interno del box vi sono delle suppellettili, secchi, cavi elettrici e vecchia mobilia; che saranno rimosse dalla procedura



#### 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED], registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn. 2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per Notar [REDACTED] Rep, 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce , a favore di [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare

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**

Millesimi condominiali: **Non è stata redatta la tebella millesimale**



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto per Notar  
\_\_\_\_\_ (dal 12/11/2007)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 13/09/1974 fino al 12/11/2007)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 107/2007 del 06/12/2007 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
committente, per lavori di Costruzione di un complesso per civili abitazioni (n.12) con piano interrato per box e deposito e volumi tecnici al piano terrazze, presentata il 05/10/2005 con il n. prot. 10331 di protocollo, rilasciata il 06/12/2007 con il n. n. 107 di protocollo.  
Alla data di presentazione del Permesso di Costruire la \_\_\_\_\_ non era proprietaria del terreno

Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 107/2007 N. 77/2010 del 13/10/2010, intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 107 del 06/12/2007 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e box auto, presentata il 17/03/2010 con il n. prot. 4784 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010 con il n. 77/2010 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 80 del 11/10/1996, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R. n. 1486 del 01/08/2008. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie. Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Uom - unità operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima. 2,5 mc/mq; Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area; Hm - altezza massima: 11,00 metri; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area; P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc; Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**





**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA SANTISSIMI MEDICI 29

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO N

**box singolo** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box è ubicato al piano interrato e si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente alla rampa è il quinto box a sinistra scendendo la rampa, la pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento. L'apertura del box con porta basculante in metallo con sistema manuale.

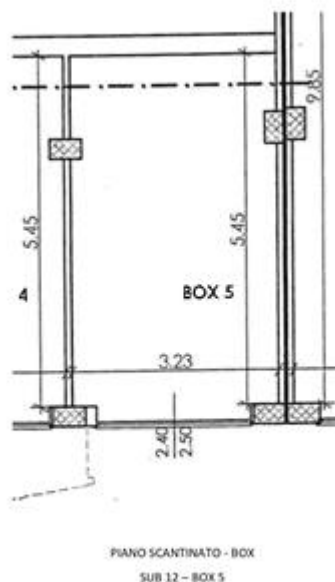
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 35, piano: interrato, intestato a  
Coerenze: Dal lato sinistro confina con sub. 11, sul lato destro con box sub. 13, superiormente con sub. 22.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



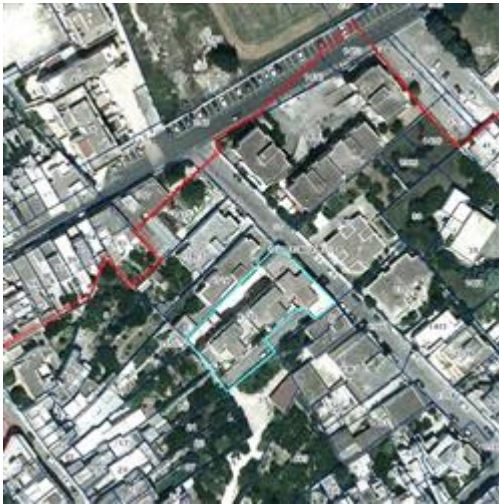
planimetria catastale



planimetria C.E. 77/2010

DESCRIZIONE DELLA ZONA

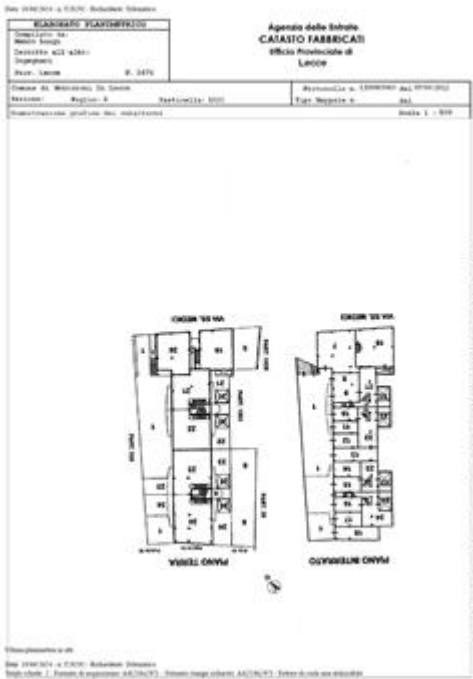
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università del Salento - Polo Tecnologico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



estratto di mappa



elaborato planimetrico P.interrato e P.terra

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al locale box, a mezzo di rampa carrabile o a piedi attraverso la rampa di accesso ubicata su Via Santissimi Medici dal civico 35. La rampa di scale è adiacente al sub. 35 (ex 20). Il locale box ha una sufficiente area di manovra. La pavimentazione in battuto di cemento, all'interno vi sono delle suppellettili, secchi e materiale idraulico, cavi elettrici e mobilia varia. L'apertura del box con porta basculante in metallo con sistema manuale.

#### Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in La struttura portante è a telai multipli in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri con calcestruzzo di classe Rck 250 ed acciaio FeB44K solai:. Solai in latero-cemento con travetti in precompresso e pignatte in laterizio, con sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica di ripartizione

nella media 

*fondazioni:* Le fondazioni sono continue, costituite da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo armato e ferro di armatura

buono 

*travi:* costruite in Calcestruzzo armato e ferri di armatura

buono 

buono 

#### Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo protermo) , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e successiva finitura con intonaco del tipo rasato a base di silicati

al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato in Intonaco civile e successiva finitura con intonaco decorativo del tipo rasato a base di silicati

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle in gres

nella media 

*infissi esterni:* basculante realizzati in in metallo

molto scarso 

*rivestimento interno:* posto in pareti e solai realizzato in intonaco civile

nella media 

#### Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V

al di sopra della media 

*antifurto:* a sensore

mediocre 





basculante ingresso



ingresso box



spazio di manovra

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage box singolo	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile,



è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, coincidente con la superficie catastale, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superficie commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Si è proceduto con una stima "personalizzata" che quantifica i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consentono di stabilire con più precisione il giusto prezzo a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di valorizzare l'immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'omologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. Sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, coincidente con quella del progetto architettonico, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 450,00 = **9.450,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Valore medio ponderato	-1.417,50

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.032,50**



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

**€. 8.032,50**

## 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 compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il Comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

### 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
N	box singolo	21,00	0,00	8.032,50	8.032,50
				<b>8.032,50 €</b>	<b>8.032,50 €</b>

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:

**€. 8.032,50**

### 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:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.032,50</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

**LOTTO 13****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**O** box singolo a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il box è ubicato al piano interrato e si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente alla rampa è il settimo box a sinistra scendendo la rampa, la pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento. L'apertura del box con porta basculante in metallo con sistema manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 35, piano: interrato, [REDACTED]

Coerenze: Dal lato sinistro confina con sub. 13, sul lato destro con box sub. 15, superiormente con sub. 23.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>21,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.032,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.032,50</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'interno del box vi sono delle suppellettili, secchi, cavi elettrici e vecchia mobilia; che saranno rimosse dalla procedura





#### 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED], registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn. 2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per Notar [REDACTED] - Rep, 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce, a favore di [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare

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

Millesimi condominiali: Non è stata redatta la tabella millesimale



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto per Notar  
\_\_\_\_\_(dal 12/11/2007)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 13/09/1974 fino al 12/11/2007)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 107/2007 del 06/12/2007 e successive varianti, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
committente, per lavori di Costruzione di un complesso per civili abitazioni (n.12) con piano interrato per box e deposito e volumi tecnici al piano terrazze, presentata il 05/10/2005 con il n. prot. 10331 di protocollo, rilasciata il 06/12/2007 con il n. n. 107 di protocollo.

Alla data di presentazione del Permesso di Costruire \_\_\_\_\_ non era proprietaria del terreno

Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 107/2007 N. 77/2010 del 13/10/2010, intestata \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 107 del 06/12/2007 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e box auto, presentata il 17/03/2010 con il n. prot. 4784 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010 con il n. 77/2010 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 80 del 11/10/1996, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R. n. 1486 del 01/08/2008. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie. Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Uom - unita' operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima. 2,5 mc/mq; Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area; Hm - altezza massima: 11,00 metri; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area; P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc; Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA SANTISSIMI MEDICI 29

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO O

**box singolo** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box è ubicato al piano interrato e si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente alla rampa è il settimo box a sinistra scendendo la rampa, la pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento. L'apertura del box con porta basculante in metallo con sistema manuale.

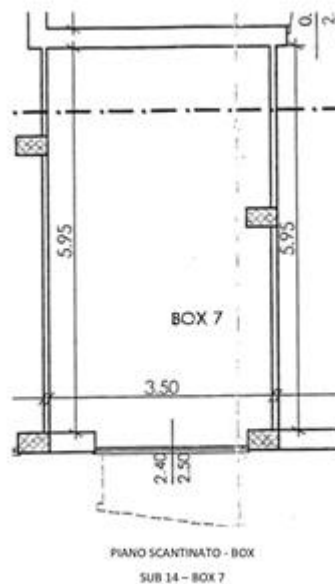
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 35, piano: interrato, intestato a  
Coerenze: Dal lato sinistro confina con sub. 13, sul lato destro con box sub. 15, superiormente con sub. 23.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



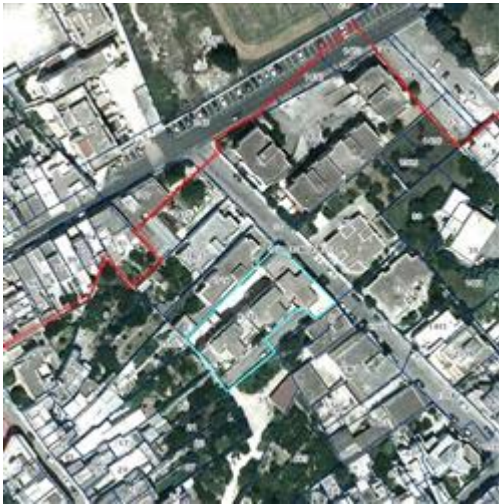
planimetria catastale



planimetria C.E.77/2010

DESCRIZIONE DELLA ZONA

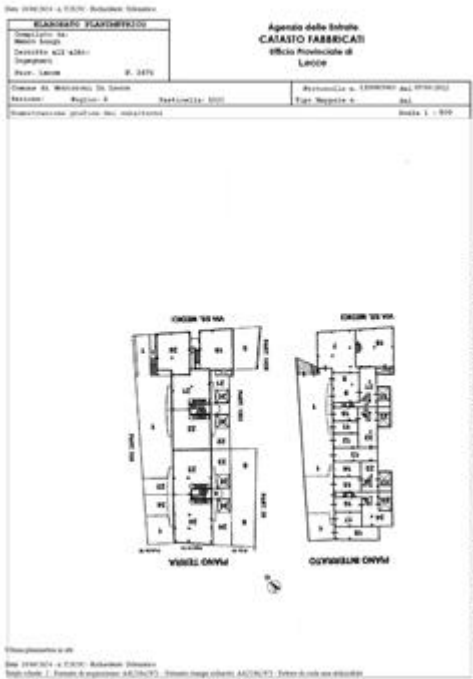
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università del Salento - Polo Tecnologico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



estratto di mappa



elaborato planimetrico P.interrato e P.terra

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al locale box, a mezzo di rampa carrabile o a piedi attraverso la rampa di accesso ubicata su Via Santissimi Medici dal civico 35. La rampa di scale è adiacente al sub. 35 (ex 20). Il locale box ha una sufficiente area di manovra. La pavimentazione in battuto di cemento, all'interno vi è depositato del materiale idraulico secchi e materiale idraulico, cavi elettrici e mobilia varia. L'apertura del box con porta basculante in metallo con sistema manuale.

#### Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in La struttura portante è a telai multipli in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri con calcestruzzo di classe Rck 250 ed acciaio FeB44K solai:. Solai in latero-cemento con travetti in precompresso e pignatte in laterizio, con sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica di ripartizione

nella media 

*fondazioni:* Le fondazioni sono continue, costituite da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo armato e ferro di armatura

buono 

*travi:* costruite in Calcestruzzo armato e ferri di armatura

buono 

buono 

#### Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo protermo) , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e successiva finitura con intonaco del tipo rasato a base di silicati

al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato in Intonaco civile e successiva finitura con intonaco decorativo del tipo rasato a base di silicati

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle in gres

nella media 

*infissi esterni:* basculante realizzati in in metallo

molto scarso 

*rivestimento interno:* posto in pareti e solai realizzato in intonaco civile

nella media 

#### Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V

al di sopra della media 

*antifurto:* a sensore

nella media 





interno box



spazio di manovra

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage box singolo	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile, è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, coincidente con la superficie catastale, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superficie commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che



influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Si è proceduto con una stima "personalizzata" che quantifica i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consentono di stabilire con più precisione il giusto prezzo a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di valorizzare l'immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'omologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. Sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, coincidente con quella del progetto architettonico, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 450,00 = **9.450,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Valore medio ponderato	-1.417,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.032,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.032,50**

## 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 compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il Comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di





conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

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
O	box singolo	21,00	0,00	8.032,50	8.032,50
				<b>8.032,50 €</b>	<b>8.032,50 €</b>

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: **€. 8.032,50**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.032,50**





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

**LOTTO 14****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**P** box singolo a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il box è ubicato al piano interrato e si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente alla rampa è il decimo box a sinistra scendendo la rampa, la pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento. L'apertura del box con porta basculante in metallo con sistema manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 35, piano: interrato, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Dal lato sinistro confina con sub. 16, sul lato destro con box sub. 18, superiormente con sub. 24.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>21,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.032,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.032,50</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'interno del box vi sono delle suppellettili, secchi, cavi elettrici e vecchia mobilia; che verranno rimosse dalla procedura



## 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, stipulata il 30/04/2008 a firma di [REDACTED], registrata il 02/05/2008 a LECCE ai nn. 2956 Seri 1T, iscritta il 05/05/2008 a LECCE ai nn. 18869 Reg. Gen - 3162 Reg. particolare, a favore di [REDACTED], derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria stipulato il 30 aprile 2008 per Notar [REDACTED] - Rep, 21.140.

Importo ipoteca: euro 3.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 54 mesi.

La formalità è riferita solamente a al terreno su è stato realizzato il complesso condominiale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario UNEP Lecce, a favore di [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare

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

Millesimi condominiali: Non è stata redatta la tabella millesimale



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto per Notar  
\_\_\_\_\_ (dal 12/11/2007)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 13/09/1974 fino al 12/11/2007)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 107/2007 del 06/12/2007** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, committente, per lavori di Costruzione di un complesso per civili abitazioni (n.12) con piano interrato per box e deposito e volumi tecnici al piano terrazze, presentata il 05/10/2005 con il n. prot. 10331 di protocollo, rilasciata il 06/12/2007 con il n. n. 107 di protocollo.  
Alla data di presentazione del Permesso di Costruire la \_\_\_\_\_ non era proprietaria del terreno

Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 107/2007 **N. 77/2010 del 13/10/2010**, intestata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 107 del 06/12/2007 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locali commerciali e box auto, presentata il 17/03/2010 con il n. prot. 4784 di protocollo, rilasciata il 13/10/2010 con il n. 77/2010 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 80 del 11/10/1996, l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a seguito di variante al PRG approvata, con deliberazione G.R. n. 1486 del 01/08/2008. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie. Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni: Uom - unità operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà; Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima. 2,5 mc/mq; Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area; Hm - altezza massima: 11,00 metri; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area; P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc; Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA SANTISSIMI MEDICI 29

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO P

**box singolo** a MONTERONI DI LECCE Via Santissimi Medici 29, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box è ubicato al piano interrato e si accede dalla rampa carrabile o dalla scala adiacente alla rampa è il decimo box a sinistra scendendo la rampa, la pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento. L'apertura del box con porta basculante in metallo con sistema manuale.

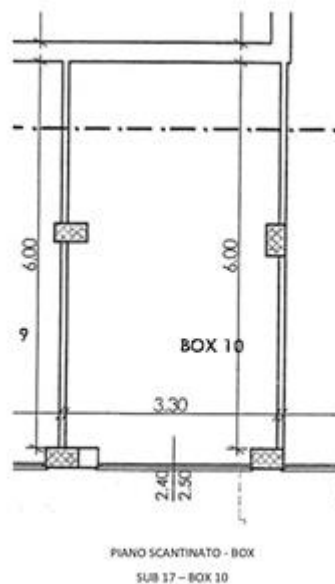
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1521 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: Via Santissimi Medici, 35, piano: interrato, intestato a  
Coerenze: Dal lato sinistro confina con sub. 16, sul lato destro con box sub. 18, superiormente con sub. 24.

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



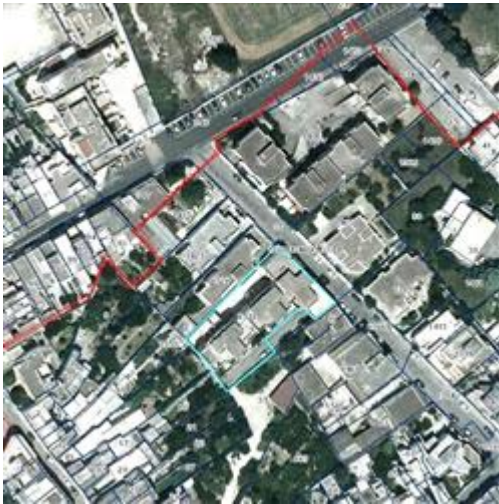
planimetria catastale



planimetria C.E.77/2010

DESCRIZIONE DELLA ZONA

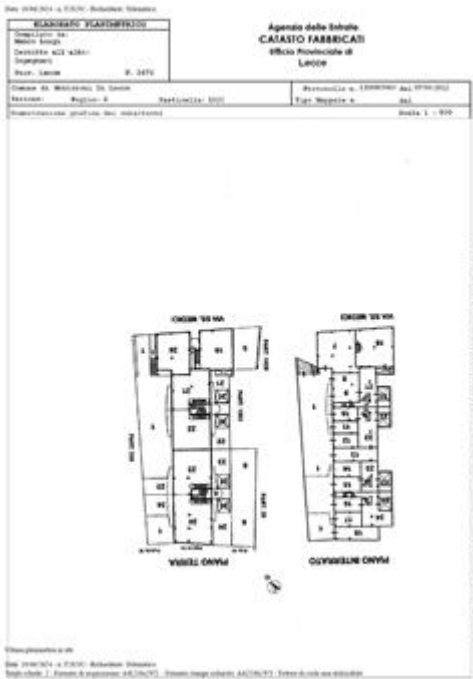
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Università del Salento - Polo Tecnologico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



estratto di mappa



elaborato planimetrico P.interrato e P.terra

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al locale box, a mezzo di rampa carrabile o a piedi attraverso la rampa di accesso ubicata su Via Santissimi Medici dal civico 35. La rampa di scale è adiacente al sub. 35 (ex 20). Il locale box ha una sufficiente area di manovra. La pavimentazione in battuto di cemento, all'interno vi è depositato del materiale idraulico secchi e materiale idraulico, cavi elettrici e mobilia varia. L'apertura del box con porta basculante in metallo con sistema manuale.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in La struttura portante è a telai multipli in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri con calcestruzzo di classe Rck 250 ed acciaio FeB44K solai:. Solai in latero-cemento con travetti in precompresso e pignatte in laterizio, con sovrastante getto di caldana in cls e rete metallica di ripartizione

*fondazioni:* Le fondazioni sono continue, costituite da travi a T rovescia costruite in Calcestruzzo armato e ferro di armatura

*travi:* costruite in Calcestruzzo armato e ferri di armatura



Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi forati a base di cemento ed argilla espansa (tipo protermo) , il rivestimento è realizzato in intonaco civile e successiva finitura con intonaco del tipo rasato a base di silicati

*rivestimento esterno:* realizzato in Intonaco civile e successiva finitura con intonaco decorativo del tipo rasato a base di silicati

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

*infissi esterni:* basculante realizzati in in metallo

*rivestimento interno:* posto in pareti e solai realizzato in intonaco civile



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V

*antifurto:* a sensore





spazio di manovra



interno box

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage box singolo	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il metodo diretto della formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticata nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile, è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. La superficie lorda dell'appartamento è stata calcolata sulla scorta del progetto architettonico, coincidente con la superficie catastale, senza utilizzare il metodo della ponderazione dei singoli ambienti in quanto il calcolo della metratura è stato eseguito al netto delle murature.

Per la stima del valore dell'immobile al prezzo di mercato corrente non si è utilizzato il mero calcolo valore metro quadro per la superfice commerciale. Il valore è frutto di una valutazione più ampia che ingloba anche parametri ulteriori che tentano di monetizzare il giusto prezzo. La base di partenza è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il prezzo al metro quadro in base a determinati parametri. L'osservatorio dell'Agenzia finanziaria permette, infatti, di individuare un range di prezzo massimo e minimo per ogni zona territoriale, per ciascuna tipologia di immobile e per lo specifico stato di conservazione. Oltre alla dimensione dell'appartamento, vi sono altri fattori che





influiscono sul valore dell'immobile, come la presenza dell'ascensore (in mancanza, a partire dal secondo piano l'alloggio si deprezza), il piano (per ogni piano che si sale, aumenta il valore della casa di circa il 5%). Si è proceduto con una stima "personalizzata" che quantifica i punti di forza e di debolezza del singolo immobile. Ed è qui che entrano in gioco i coefficienti di merito. Tali indicatori correttivi consentono di stabilire con più precisione il giusto prezzo a cui vendere o comprare. I coefficienti di merito sono dei parametri correttivi che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di casa in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile in base alla zona di ubicazione (grazie all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si deve moltiplicare tale prezzo per un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative dell'immobile. I coefficienti corretti rappresentano, quindi, un passaggio ulteriore di stima e hanno la funzione di valorizzare l'immobile in base alle proprie caratteristiche. In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'omologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione della casa. Tali parametri non sono infiniti, ma analizzano sette specifici aspetti di rivalutazione o svalutazione degli immobili. sono quindi sette, ciascuno dei quali ha lo scopo di fornire una indicazione monetaria in riferimento alle specifiche caratteristiche dell'immobile. I sette specifici aspetti sono i seguenti: stato locativo - piano - lo stato di conservazione - la luminosità dell'immobile - anzianità - panorama - riscaldamento. Una volta analizzate le caratteristiche strutturali di casa, poi, si devono tenere in considerazione anche altri fattori che possono incidere parecchio sul prezzo al metro quadro. Si tratta di valutazioni personali, ad esempio sull'ubicazione, sulla tranquillità del quartiere e sui servizi offerti nei paraggi. Per il valore dell'immobile in questione è stata utilizzata la superficie catastale, coincidente con quella del progetto architettonico, definita anche commerciale ed è quella utilizzata per definire il costo dell'unità immobiliare al netto dei coefficienti di merito.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 21,00 x 450,00 = **9.450,00**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
Valore medio ponderato	-1.417,50

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.032,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.032,50**

**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 compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello di stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il Comune di Monteroni di Lecce dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di





conservazione in cui si trova il lotto. E' stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

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
P	box singolo	21,00	0,00	8.032,50	8.032,50
				<b>8.032,50 €</b>	<b>8.032,50 €</b>

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: **€. 8.032,50**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.032,50**

data 16/12/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Franco Gregoriadis

