

PERIZIA PRIVACY  
PERIZIA CON DATI SENSIBILI OSCURATI



**TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI LECCE**

**Esecuzione Forzata**  
**OMISSIS**  
contro  
**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **165/2024**

**ELABORATO PERITALE**

TECNICO INCARICATO  
Salvatore Tafuro architetto  
con studio in via XXIV Maggio 9  
Presicce-Acquarica (Lecce) – località Presicce  
3391601038



## TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

N. Gen. Rep. 165/2024

### LOTTO 1

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

A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale sito in Trepuzzi (Lecce) via Sant'Angelo 70/A e 70.

Il Lotto n. 1 è costituito da un fabbricato a destinazione commerciale attualmente adibito a negozio con vendita di articoli per parrucchieri ed estetiste. È composto da ingresso e locale commerciale costituito da quattro vani comunicanti (sub 4 e sub 5), retronegozio/deposito, bagno, ripostiglio/vano ammezzato, deposito in ampliamento e spazio scoperto retrostante di pertinenza (sub 4), disimpegno e bagno, retronegozio/deposito e spazio scoperto retrostante di pertinenza (sub 5). Il negozio è posto al piano terra e sviluppa una superficie esterna lorda di circa mq **187,82**.

Identificazione catastale:

Censito all'agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Lecce - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, al Comune di TREPUPPI (L383) (LE):

- Foglio 27, Particella 840, Sub. 4, Rendita euro 761,21, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 51 mq, via Sant'Angelo n. 70 Piano T, Dati di superficie Totale: 62 mq, intestato a OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Foglio 27, Particella 840, Sub. 5, Rendita euro 761,21, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 51 mq, via Sant'Angelo n. 70 Piano T, Dati di superficie Totale: 59 mq, intestato a OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Coerenze: a NORD con la particella OMISSIS; ad EST via Sant'Angelo; a SUD con la particella OMISSIS; ad OVEST con altra proprietà particella.

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente a locale commerciale sito nel comune di Trepuzzi (Lecce) via Sant'Angelo 70/A e 70 composto da quattro vani comunicanti adibiti a negozio, con accesso da via Sant'Angelo; in fondo al negozio una porta conduce a un deposito dal quale si accede al servizio igienico e ad un modesto vano ammezzato per il tramite di una scala a mano. Il deposito comunica direttamente, attraverso una porta, ad un altro vano deposito e da questi ad un'area esterna retrostante (sub 4). Lungo il lato nord una porta conduce ad un disimpegno e un bagno di servizio, mentre lungo il lato a sud-ovest una porta conduce ad un deposito dal quale si accede allo spazio scoperto di pertinenza (sub 5).

Il locale commerciale è situato al piano Terra del fabbricato con vano ammezzato interno e sviluppa una superficie lorda di mq **140,45** e spazio esterno di pertinenza di mq **47,37**.

Il bene immobile è situato, in riferimento al contesto urbano, a ridosso del centro storico del comune di Trepuzzi, nel comparto definito da via Sant'Angelo, via Edificio Scolastico e via G. Carducci.

Caratteristiche della zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.



Servizi della zona: farmacia, negozio al dettaglio, scuola elementare, mercato coperto; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

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

Al momento del sopralluogo il locale commerciale risulta occupato dalla società **OMISSIS** con sede in OMISSIS alla via OMISSIS, in persona del Legale Rappresentante in carica sig. OMISSIS in qualità di Conduttore del bene a seguito di **Contratto di locazione Commerciale redatto in data 31/07/2023 e registrato in data 02/08/2023 al n. OMISSIS – serie 3T, titolo registrato in data antecedente al pignoramento.**

### 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA  
Dal Certificato Ipotecario n. LE 68493 del 2024 allegato alla relazione sul bene risulta:

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione del 26/07/2007 - Registro Particolare n. 6702 Registro Generale n. 32224 - Atto Notarile Pubblico del 25/07/2007 a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS**, a firma del Notaio Rosario Pallara in data 25/07/2007 Numero di Repertorio 18557/7192 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 28/05/2024 Registro Generale n. 19835 Registro Particolare n. 16544 - Atto Giudiziario a favore di **OMISSIS con sede a OMISSIS C.F. OMISSIS contro OMISSIS** nato a OMISSIS (LE) il OMISSIS, a firma di Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO in data 22/04/2024 numero di repertorio 2030/2024 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento è relativo a:

- Fabbricato ubicato nel comune di Trepuzzi (LE), Via Sant'Angelo n. 70, piano terra, censito nel NCEU al Foglio 27, Ptc. 840, sub. 4, Cat. C/1, classe 04, consistenza mq 51, rendita € 761,21, in proprietà per 1/1;
- Fabbricato ubicato nel comune di Trepuzzi (LE), Via Sant'Angelo n. 70, piano terra, censito nel NCEU al Foglio 27, Ptc. 840, sub. 5, Cat. C/1, classe 04, consistenza mq 51, rendita € 761,21, in proprietà per 1/1.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:



OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, in regime di separazione dei beni, proprietario dal 21/01/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del dott. Antonio Pallara coadiutore temporaneo del Notaio Stefania Pallara rep. n. 3900/2393 registrato a Lecce in data 04/02/2004 al n. 399.

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

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE**

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Trepuzzi (LE), l'immobile risulta che sia stato interessato da interventi autorizzati con i seguenti titoli abilitativi:

1. **Concessione per esecuzione lavori edili, P.E. n. 2059/78, prot. n. 7165/77** rilasciata in data 27/07/1978, per l'esecuzione di lavori di costruzione di una sopraelevazione per una civile abitazione e lavori di modifica con ampliamento al piano terra esistente intestata a OMISSIS. Successivamente è stata presentata domanda per ottenere il permesso di abitabilità, protocollo del 20/02/1985, con rilascio di Autorizzazione di Abitabilità del 04/03/1985. Fabbricato così costituito: piano terra adibito ad appartamento con spazio scoperto retrostante di pertinenza; piano primo adibito anch'esso ad appartamento con balcone antistante e portico retrostante.
2. **Denuncia di Inizio Attività P.E. n. 64/04 (DIA) del 22/09/2004 prot. n. 13449** – avvenuto deposito n. 64 del 22/09/2004, per lavori di manutenzione straordinaria, con ripristino di impianti idrici e termici. Modifica di prospetto e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a locale commerciale al piano terra. Successivamente è stata presentata domanda tendente ad ottenere il certificato di agibilità del 02/03/2007 con rilascio del Certificato di Agibilità del 06/03/2007. Il piano terra viene modificato per ricavare due locali commerciali con relativi servizi igienici, depositi e spazi esterni retrostanti di pertinenza.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA**

Il terreno distinto in catasto al foglio 27 particella 840 ricade in zona "B" – con destinazione edilizia esistente e di completamento, art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G., con le seguenti prescrizioni:

I.F.F. – Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq

R.C. - Rapporto di copertura: 80%

VINCOLI: Sono fatte salve le prescrizioni del P.P.T.R. e del P.A.I.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **8.1 CONFORMITA' EDILIZIA**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'immobile rilevato, nella disposizione degli spazi interni, risulta difforme rispetto agli elaborati della pratica DIA n. 64 del 22/09/2004 prot. n. 13449. I due locali commerciali (sub 4 e sub 5) sono stati interessati dalla parziale demolizione della parete in mezzera realizzando un'apertura della larghezza di circa m 2,30 e costituendo di fatto un unico locale commerciale che accorpa le due unità immobiliari distinte con il sub 4 e il sub 5. Il deposito retrostante al locale commerciale (sub 4), probabilmente in fase di esecuzione, è stato interessato da un'irregolarità esecutiva avendo realizzato la parete sud-ovest al limite della parete del bagno esistente con ampliamento del vano deposito verso lo spazio scoperto retrostante consistente nella superficie di circa mq 1,35. Il deposito del sub 5 è stato interessato da una diversa collocazione del vano porta di uscita verso lo spazio scoperto retrostante di pertinenza.

Le sopra descritte difformità possono essere regolarizzate mediante l'art. 36-bis (Accertamento di Conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali) del DPR 06/06/2001 n. 380.



Oblazione: € 1.032,00

Inoltre lo spazio scoperto retrostante del sub 4 è stato interessato dalla realizzazione di un deposito in ampliamento, con struttura portante metallica, pareti di chiusura e copertura in pannelli coibentati, della superficie di circa mq 9,68 in assenza di titolo abilitativo edilizio.

L'abuso è in contrasto alle norme urbanistiche e alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente. Pertanto sarà necessaria la totale demolizione.

L'abuso è regolarizzabile mediante demolizione del manufatto e ripristino dello stato dei luoghi.

Demolizione di vano in struttura metallica e pannelli coibentati e ripristino dello stato dei luoghi: € 1.500,00

Spese tecniche: € 968,00

Oneri totali: **€ 3.500,00**

#### 8.2 CONFORMITA' CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la planimetria catastale dovrà essere aggiornata allo stato dei luoghi. Regolarizzabile mediante l'aggiornamento catastale.

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: **€ 1.000,00**

#### 8.3 CONFORMITA' URBANISTICA

Per la conformità urbanistica si rimanda a quanto riportato per la conformità edilizia.

#### 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Nell'atto di pignoramento trascritto in data 28/05/2024 gli immobili pignorati sono stati individuati con la particella 840 sub 4 e 5 del foglio 27 del comune di Trepuzzi. A tale data gli immobili erano già individuati con la particella 840 sub 4 e 5 del foglio 27 del comune di Trepuzzi.

**BENE IN TREPUZZI (LE) VIA SANT'ANGELO 70/A E 70  
FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE  
DI CUI AL PUNTO A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale commerciale sito in Trepuzzi (Lecce) via Sant'Angelo 70/A e 70.

Il Lotto n. 1 è costituito da un fabbricato a destinazione commerciale attualmente adibito a negozio con vendita di articoli per parrucchieri ed estetiste. È composto da ingresso e locale commerciale costituito da quattro vani comunicanti (sub 4 e sub 5), retronegozio/deposito, bagno, ripostiglio/vano ammezzato, deposito in ampliamento e spazio scoperto retrostante di pertinenza (sub 4), disimpegno e bagno, retronegozio/deposito e spazio scoperto retrostante di pertinenza (sub 5). Il negozio è posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **187,82**.

Identificazione catastale:

Censito all'agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Lecce - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, al Comune di TREPUZZI (L383) (LE):



- Foglio 27, Particella 840, Sub. 4, Rendita euro 761,21, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 51 mq, via Sant'Angelo n. 70 Piano T, Dati di superficie Totale: 62 mq, intestato a OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Foglio 27, Particella 840, Sub. 5, Rendita euro 761,21, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 51 mq, via Sant'Angelo n. 70 Piano T, Dati di superficie Totale: 59 mq, intestato a OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Coerenze: a NORD con la particella OMISSIS; ad EST via Sant'Angelo; a SUD con la particella OMISSIS; ad OVEST con altra proprietà particella OMISSIS.

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. È stato ampliato nel 1978 e successivamente nel 2004 è stato oggetto di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a locali commerciali.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 70/A e 70, ha un'altezza interna di circa m 4,50.

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Il fabbricato presenta una struttura portante con muratura in conci di tufo e volte a "squadro" relativamente ai quattro vani principali adibiti a spazio di vendita; muratura in conci di tufo e travi in c.a. e solaio piano in latero cemento, dei vani accessori. Il deposito in ampliamento è stato realizzato successivamente utilizzando la struttura portante in elementi in ferro e la chiusura perimetrale verticale e di copertura in pannelli coibentati. La facciata esterna su via Sant'Angelo, realizzata con la tecnica del rasato, è di color grigio, mentre, il prospetto posteriore ad intonaco è tutto di color bianco.

Gli infissi esterni sulla facciata principale (ingresso al negozio) sono stati realizzati con profili in alluminio, come pure le chiusure posteriori dei depositi e del bagno; gli infissi interni sono stati realizzati con profili di alluminio e vetro.

L'interno del negozio si presenta in ottime condizioni, la pavimentazione risulta essere in ottimo stato e tutto il perimetro delle pareti è rivestito dal battiscopa. Le pareti interne e l'intradosso dei solai piani sono stati rifiniti con intonaco e tinteggiatura di color bianco; le volte a "squadro", realizzate in conci di tufo, sono state rifinite a "faccia vista". La muratura dei bagni è rivestita in piastrelle fino all'altezza di circa 220 cm dal piano finito e da questo punto in poi risulta intonacata e tinteggiata.

Nei servizi igienici sono presenti i principali sanitari quali water, lavandino e piatto doccia, oltre ai vari mobili.

L'immobile si presenta complessivamente in uno stato di buona manutenzione ordinaria. È utilizzato, infatti sono presenti tutti gli arredi e gli accessori tipici di un negozio quali arredi mobili, luci, ecc. Il locale commerciale risulta essere allacciato alle utenze idrica ed elettrica; il proprietario fornisce le ultime bollette.

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura in conci di tufo, condizioni: buone.

Volte: tipologia: volte a squadro, materiale: conci di tufo, condizioni: ottime

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.



infissi interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.  
 Pareti esterne: materiale: muratura in conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento e rivestimento parziale per circa 90 cm in pietra "carparo", condizioni: buone.  
 Pareti interne: materiale: muratura in conci di tufo, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.  
 Pavimentazione interna: materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.  
 Pavimentazione esterna: materiale: ceramica, condizioni: buone.  
 Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: alluminio, protezione: serranda esterna, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Allarme: tipologia: audio, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

Fognatura: tipologia: sottotraccia, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fognatura pubblica tramite pozzetto, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con rete di distribuzione: condizioni: sufficienti.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone.

Termico: tipologia: climatizzatore per interni e unità esterna, condizioni: buone.

Videosorveglianza: tipologia: telecamere a vista, condizioni: buone.

## CONSISTENZA

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

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

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Negozi	102,53	x	100%	=	102,53
Deposito/retronegozi	29,67	x	50%	=	14,84
Vano ammezzato interno (sub 4)	8,25	x	35%	=	2,89
Spazio esterno retrostante	47,37	x	20%	=	9,47
<b>Totale</b>	<b>187,82</b>				<b>129,73</b>

## VALUTAZIONE

### DEFINIZIONI

Avuta, quindi, una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame, di seguito si riportano le procedure di stima utilizzate relativamente all'immobile sito in Trepuzzi (LE) alla via Sant'Angelo n. 70/A e 70:

- A) Stima sintetica;
- B) Stima comparativa;
- C) Media aritmetica.

Le fonti di informazione consultate sono il catasto di Lecce, la conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, l'ufficio tecnico di Trepuzzi, le agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

## SVILUPPO VALUTAZIONE

### Stima sintetica





La stima viene eseguita adottando il metodo sintetico in base al parametro “metro quadro utile”. Il valore più probabile di mercato dell’immobile è stato determinato considerando l’ubicazione e la destinazione d’uso, lo stato di conservazione e manutenzione, l’estensione e le caratteristiche costruttive, nonché sulla base delle indicazioni fornite dal mercato immobiliare.

In particolare, si è fatto riferimento alle quotazioni più recenti fornite dall’Agenzia delle Entrate riferite al primo semestre 2024, per fabbricati a destinazione Commerciale ubicati in zona Centrale/CENTRO STORICO, CITTA CONSOLIDATA: via Sant’Angelo (lato ovest), via Edificio Scolastico (a sud), via G. Carducci (a nord) ed in condizioni Normali (vedi Tabella 1 – OMI).

Si è scelto di considerare il locale commerciale come tipologia costruttiva in funzione del GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE (Versione n. 1 - luglio 2005) che appunto definisce Negozio *“Unità immobiliare destinata all’esercizio commerciale, con vendita all’ingrosso o al dettaglio e, in parte marginale, alla attività amministrativa di servizio. L’unità, munita per legge di servizi igienici, può essere corredata da eventuali pertinenze accessorie (retronegozio, soppalco, etc.).”*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	390	480	L	2,2	2,4	N
Negozi	NORMALE	780	1200	L	3,5	5,3	N

TABELLA 1 - OMI

L’immobile, come descritto nel capitolo precedente, risulta complessivamente in buone condizioni sia dal punto di vista strutturale e manutentivo sia dal punto di vista impiantistico, il valore di riferimento assunto sarà quello medio tra le quotazioni individuate dall’Agenzia delle Entrate per immobili ad uso commerciale in stato conservativo Normale.

Si ha pertanto:  $\text{€/mq } 780 \text{ (V.M.Min)} + \text{€/mq } 1200 \text{ (V.M.Max)} = \text{€/mq } 1980/2 = \text{€/mq } 990,00$   
 $\text{€/mq } 990,00 \times \text{mq } 129,73 \text{ (superficie commerciale)} = \text{€ } 128.432,70.$

### Stima comparativa

Per la stima del valore del bene è stato utilizzato il criterio sintetico-comparativo, ossia il metodo d’indagine che consente di determinare il valore di un bene deducendolo da quello di fatto attribuito ad un altro bene che presenti caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di accertamento. In tale procedimento è essenziale l’identificazione di beni omogenei da utilizzare per la comparazione,



l'individuazione degli eventuali elementi di diversità nonché lo svolgimento degli opportuni calcoli necessari a perequare il risultato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di accertamento.

Si è condotta un'indagine di mercato finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento. In particolare, si sono presi come riferimento i prezzi rilevati da analisi desk, analizzando le proposte di vendita nei principali portali online di annunci immobiliari. L'analisi ha evidenziato un prezzo medio di vendita per gli immobili pari a €/mq 900,00.

Pertanto, il valore commerciale del bene è pari a:

€/mq 900,00 x mq 129,73 (superficie commerciale) = **€ 116.757,00.**

### Media aritmetica

Alla luce di quanto descritto nel paragrafo precedente, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Trepuzzi (LE) alla via Sant'Angelo n. 70/A e 70, si procede con la media aritmetica dei valori calcolati con le due metodologie sopra esposte.

Valore dell'immobile:

- Stima sintetica = € 128.432,70
- Stima comparativa = € 116.757,00
- Media aritmetica = € 122.594,85

Il valore è in cifra tonda pari a **€ 123.000,00**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo **€ 123.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 123.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 123.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### VALORE DI MERCATO

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Fabbricato a destinazione commerciale	129,73	0,00	123.000,00	123.000,00

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 12.300,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 106.200,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA



Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 15.930,00**

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: **€ 90.270,00**

Relazione Lotto 1 creata in data 26/11/2024

il perito  
arch. Salvatore Tafuro

