

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

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

A appartamento a MELENDUGNO Via Giuseppe di Vittorio 6, della superficie commerciale di 100,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Piena proprietà di un appartamento nel comune di Melendugno (Le), in via Giuseppe di Vittorio in posizione semicentrale rispetto al centro urbano. L'appartamento è parte di un fabbricato di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale, con accesso diretto dalla pubblica via a mezzo di un vano scala comune. L'appartamento si sviluppa al piano terra ed è composto da un ampio soggiorno, un tinello, un cucinotto, un disimpegno, un wc e due camere da letto, oltre a due balconi posti in posizione antistante e laterale al fabbricato; dal vano scala comune è possibile raggiungere il piano interrato, in cui si trova un garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento, accessibile anche dalla rampa e dall'area di manovra condominiali. Nel momento del sopralluogo l'unità immobiliare era in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con finiture di buon livello. L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia N. 65/95 rilasciata il 13/07/1995 e successiva Concessione Edilizia in variante N. 92/96 con agibilità n° 10/99 rilasciata il 23/04/1999. In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Melendugno il fabbricato ricade in zona omogenea B1 di completamento dei centri interni. L'abitazione sviluppa una superficie coperta lorda al piano terra di circa mq. 100,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 88,00 oltre ai balconi antistante e laterale al fabbricato con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 10,00; al piano interrato il garage sviluppa una superficie coperta lorda pari a circa mq. 33,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 28,00. Confina con il vano scala comune, con l'anzidetta via di Vittorio e con proprietà di terzi. L'appartamento è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 449 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via di Vittorio, piano: T, intestato a () e () ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 449 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: via di Vittorio sn, piano: S1, intestato a () e () ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.500,00
Data della valutazione:	22/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda Giudiziale del 12/5/2008 trascritta a Lecce il 20/05/2008 ai numeri 21319/14213 a favore della massa dei creditori del fallimento [REDACTED] e contro, tra gli altri, i debitori esecutati, per dichiarare ed accertare la nullità dell'atto pubblico di compravendita per notaio [REDACTED] in data 15/5/1998 ed avente ad oggetto, tra le altre, anche le unità immobiliari oggetto di procedura.

Domanda Giudiziale del 14/10/2008 trascritta a Lecce il 4/11/2008 ai numeri 46767/33107 a favore della massa dei creditori del fallimento [REDACTED] in rettifica per errore materiale alla trascrizione del 20/05/2008 ai numeri 21319/14213

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**, stipulata il 10/11/2022 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 43244/30823 di repertorio, iscritta il 11/11/2022 a Lecce ai nn. 42989/4970, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 45.000,00.

Durata ipoteca: 22 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/12/2023 ai nn. 6202 di repertorio, trascritta il 19/01/2024 a Lecce ai nn. 2269/1969, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ e ██████████ in comunione dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/05/1998 a firma di Notaio ██████████ ai nn. ██████████ di repertorio, registrato il 28/05/1998 a Lecce ai nn. ██████████, trascritto il 22/05/1998 a Lecce ai nn. ██████████

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato in perizia è ricavato dalla documentazione emessa a disposizione dagli uffici comunali perciò si declina sin da ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 65/95, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Costruzione di un fabbricato composto da un piano interrato destinato a deposito e garage, piano terra n° 2 appartamenti e n° 2 negozi e piano primo n° 6 appartamenti per civili abitazioni, rilasciata il 13/07/1995

Concessione Edilizia N. 92/96, intestata a ██████████, per lavori di Variante per la realizzazione di un complesso edilizio commerciale e residenziale, rilasciata il 28/08/1996, agibilità del 23/04/1999 con il n. 10/99 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n° 1691 del 28/11/2001, l'immobile ricade in zona ZONE B1 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI INTERNI. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.f.f. = 5,00 mc/mq RC = 70% Numero piani fuori terra: 2 compreso il p.t.. Costituiscono gli insediamenti di più recente formazione rispetto alle zone A e privi delle

caratteristiche storiche e storiche-ambientali delle stesse; le caratteristiche degli isolati sono unitarie con edificazione prevalentemente a filo stradale e con fronti su strada pressoché saturi. Tutte le maglie urbane sono urbanisticamente definite. Destinazioni d'uso consentite: - p.t. esistente: destinazione di tipo residenziale, commerciale, per attività legate al tempo libero e ad uffici e studi professionali, piccoli locali artigianali, con esclusione dei locali per il commercio all'ingrosso e dei locali artigianali con attività nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; - primo piano e sopraelevazioni: abitazioni, uffici; - sostituzioni edilizie e nuove costruzioni: uffici pubblici, sedi di istituzioni di diritto pubblico, di Enti ecc., abitazioni, studi professionali, attività commerciali, laboratori artigianali e depositi limitatamente allo scantinato e al p.t. e con esclusione delle attività nocive, rumorose e comunque incompatibili con la residenza. In tali zone il PRG si attua mediante interventi singoli sulla base dei seguenti indici e parametri: I.f.f. = 5,00 mc/mq RC = 70% Numero piani fuori terra: 2 compreso il p.t. È consentita una edilizia perimetrale chiusa. Sono consentite le costruzioni in aderenza o sul confine. Sopraelevazioni Nelle sopraelevazioni si dovrà tenere conto delle condizioni igienico-sanitarie del piano terra esistente ed anzi tendere ad un loro miglioramento. In tutti gli interventi previsti, i distacchi dalla strada dovranno seguire gli allineamenti preesistenti. Rapporto massimo tra altezza degli edifici e larghezza stradale: 1,5. L'altezza max dei fabbricati, ivi compreso il p.t. esistente, dovrà essere contenuta in ml 8,50; sarà consentita un'altezza maggiore - con un massimo, comunque di ml 9,00 - solo se l'estradosso della copertura del p.t. è ad una quota superiore a m 5,00. Distacchi dagli edifici e dai confini: le sopraelevazioni saranno realizzate in aderenza o sul confine se il fabbricato sottostante è in aderenza o sul confine; se il fabbricato a p.t. non è realizzato in aderenza o sul confine, la sopraelevazione deve rispettare un distacco minimo pari a ml 1,50 da tutti i confini (anche quello interno) e di ml 3,00 dai fabbricati prospicienti siti nei lotti confinanti. Questi distacchi devono essere misurati nei punti di massima sporgenza di tutti gli elementi dei fabbricati, e quindi anche di eventuali balconi in aggetto, di qualsiasi luce. I distacchi di cui sopra valgono sia nel caso che si aprano che nel caso non si aprano finestre e sia che la parete frontistante del fabbricato edificato sul lotto adiacente sia finestrata o non finestrata. Per i lotti interclusi si dovrà tenere adeguato conto delle costruzioni esistenti sui lotti adiacenti, nel senso che si dovrà tendere ad un decoroso livellamento delle altezze delle fronti prospicienti su spazi pubblici o almeno, essendo nella impossibilità di garantire una tale soluzione, si dovrà garantire un idoneo raccordo delle altezze diverse. In tutti gli interventi previsti, i distacchi dalla strada dovranno seguire gli allineamenti preesistenti. Parcheggi: nella quantità prevista dalla legislazione vigente. Ampliamenti, sostituzioni edilizie e nuove costruzioni In tutti gli interventi previsti, i distacchi dalla strada dovranno seguire gli allineamenti preesistenti. Rapporto massimo tra altezza degli edifici e larghezza stradale: 1,5. Il Sindaco, su conforme parere della C.E.C., può imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qualvolta impediscano la realizzazione di un'opera pubblica ovvero ogni qualvolta sia necessario allargare la sede stradale su cui il lotto prospetta, nonché tutte le volte che ciò sia richiesto dalla C.E.C. per armonizzare l'intervento con i fabbricati adiacenti; l'area relativa dovrà essere ceduta a titolo gratuito, ma la relativa superficie potrà essere considerata per il calcolo del volume realizzabile e del rapporto di copertura. Per i lotti interclusi si dovrà tenere adeguato conto delle costruzioni esistenti sui lotti adiacenti, nel senso che si dovrà tendere ad un decoroso livellamento delle altezze delle fronti prospicienti su spazi pubblici o almeno, essendo nella impossibilità di garantire una tale soluzione, si dovrà garantire un idoneo raccordo delle altezze diverse. Distacchi dagli edifici e dai confini: i fabbricati potranno essere realizzati in aderenza o sul confine; se viceversa non saranno realizzati in aderenza o sul confine, dovranno rispettare un distacco minimo dai confini (anche di quello interno) di ml 1,50 e di ml 3,00 dagli edifici ubicati sui lotti confinanti. Ciò sia nel caso che si aprano che nel caso non si aprano finestre e sia che la parete frontistante del fabbricato edificato sul lotto adiacente sia finestrata o non finestrata. I distacchi medesimi valgono anche nel caso di balconi in aggetto, di qualsiasi luce, di porticati ecc. e dovranno essere misurati nei punti di massima sporgenza degli stessi. Occorre in ogni

caso, in presenza di distacchi dai confini, che siano rispettate contemporaneamente anche le norme relative agli spazi interni (vedere Regolamento Edilizio); pertanto il fabbricato che, distaccatosi dal confine nella parte anteriore del lotto, voglia riportarsi sul confine stesso in aderenza al fabbricato edificato sul lotto adiacente, potrà farlo solo se saranno verificate anche le norme sugli spazi interni stessi, ed in particolare quelle sulle chiostre, tenendo conto anche delle pareti del fabbricato adiacente. Parcheggi: nella quantità prevista dalle norme vigenti. Nelle sostituzioni edilizie, previo piano particolareggiato riferito ad un'intera maglia, con intervento limitato da un intero fronte stradale con risvolto di almeno ml 10,00 sulle strade laterali, saranno consentiti i seguenti indici e parametri: - $R_c = 75\%$; - $I_f = 5,00 \text{ mc/mq}$ o quello preesistente, con esclusione del volume di eventuali porticati di uso pubblico; - $H_{\text{max}} = 10,50 \text{ ml}$ - Numero dei piani fuori terra: 3, compreso il p.t

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si è provveduto ad un rilievo metrico di massima, utile al solo fine della valutazione, non essendo stata rilevata l'esatta volumetria esistente del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbe differire nello stato di fatto in cui si trova l'immobile. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione /certificazione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il balcone laterale al fabbricato è stato chiuso con un infisso che va a delimitare pertanto un volume abusivo. Si dovrà pertanto procedere alla sua rimozione.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e smaltimento dell'infisso di chiusura del balcone laterale: € 500,00

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

BENI IN MELENDUGNO VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MELENDUGNO Via Giuseppe di Vittorio 6, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Piena proprietà di un appartamento nel comune di Melendugno (Le), in via Giuseppe di Vittorio in posizione semicentrale rispetto al centro urbano. L'appartamento è parte di un fabbricato di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale, con accesso diretto dalla pubblica via a mezzo di un vano scala comune. L'appartamento si sviluppa al piano terra ed è composto da un ampio soggiorno, un tinello, un cucinotto, un disimpegno, un wc e due camere da letto, oltre a due balconi posti in posizione antistante e laterale al fabbricato; dal vano scala comune è possibile raggiungere il piano interrato, in cui si trova un garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento, accessibile anche dalla rampa e dall'area di manovra condominiali. Nel momento del sopralluogo l'unità immobiliare era in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con finiture di buon livello. L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia N. 65/95 rilasciata il 13/07/1995 e successiva Concessione Edilizia in variante N. 92/96 con agibilità n° 10/99 rilasciata il 23/04/1999. In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Melendugno il fabbricato ricade in zona omogenea B1 di completamento dei centri interni. L'abitazione sviluppa una superficie coperta lorda al piano terra di circa mq. 100,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 88,00 oltre ai balconi antistante e laterale al fabbricato con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 10,00; al piano interrato il garage sviluppa una superficie coperta lorda pari a circa mq. 33,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 28,00. Confina con il vano scala comune, con l'anzidetta via di Vittorio e con proprietà di terzi. L'appartamento è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 449 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via di Vittorio, piano: T, intestato a [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni



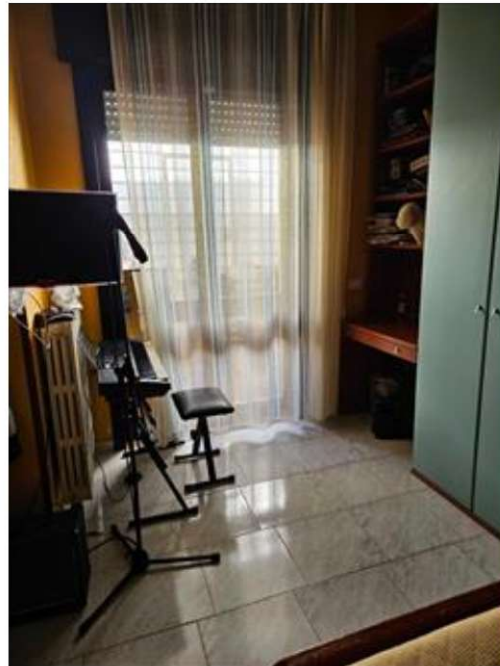
Prospetto esterno



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Marine di Torre dell'Orso e San Foca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: [REDACTED]

livello di piano:

esposizione:  nella media

luminosità:

 nella media

panoramicità:

 nella media

impianti tecnici:

 nella media

stato di manutenzione generale:

 nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà di un appartamento nel comune di Melendugno (Le), in via Giuseppe di Vittorio in posizione semicentrale rispetto al centro urbano. L'appartamento è parte di un fabbricato di maggior consistenza con destinazione residenziale e commerciale, con accesso diretto dalla pubblica via a mezzo di un vano scala comune. L'appartamento si sviluppa al piano terra ed è composto da un ampio soggiorno, un tinello, un cucinotto, un disimpegno, un wc e due camere da letto, oltre a due balconi posti in posizione antistante e laterale al fabbricato; dal vano scala comune è possibile raggiungere il piano interrato, in cui si trova un garage di pertinenza esclusiva dell'appartamento, accessibile anche dalla rampa e dall'area di manovra condominiali. Nel momento del sopralluogo l'unità immobiliare era in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con finiture di buon livello. L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia N. 65/95 rilasciata il 13/07/1995 e successiva Concessione Edilizia in variante N. 92/96 con agibilità n° 10/99 rilasciata il 23/04/1999. In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Melendugno il fabbricato ricade in zona omogenea B1 di completamento dei centri interni. L'abitazione sviluppa una superficie coperta lorda al piano terra di circa mq. 100,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 88,00 oltre ai balconi antistante e laterale al fabbricato con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 10,00; al piano interrato il garage sviluppa una superficie coperta lorda pari a circa mq. 33,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 28,00. Confina con il vano scala comune, con l'anzidetta via di Vittorio e con proprietà di terzi. L'appartamento è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno
tamburato

 nella media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in
alluminio

 nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica

 molto scarso

portone di ingresso: anta singola a battente

 nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V
conformità: da verificare

 nella media

idrico: con alimentazione in diretta da rete
comunale, la rete di distribuzione è realizzata in
tubi in polipropilene conformità: da verificare

 nella media

fognatura: separata la rete di smaltimento è
realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore
o rete comunale conformità: da verificare

 nella media

CONSISTENZA:

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

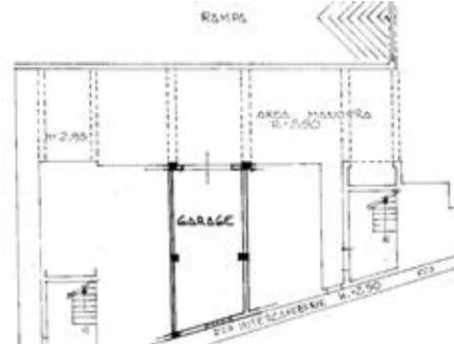
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

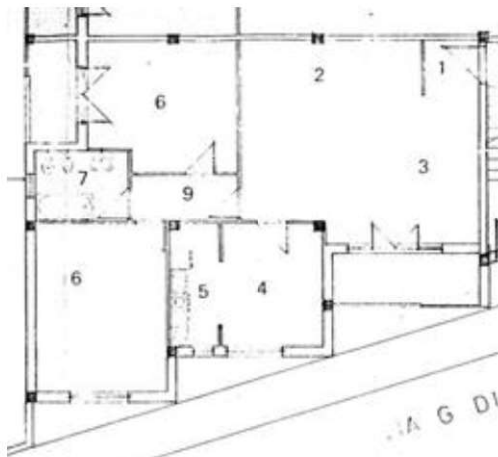
Appartamento	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00



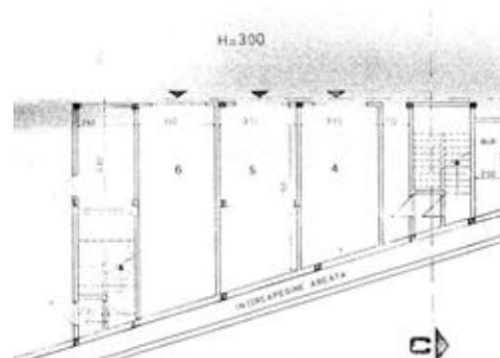
Planimetria catastale attuale appartamento



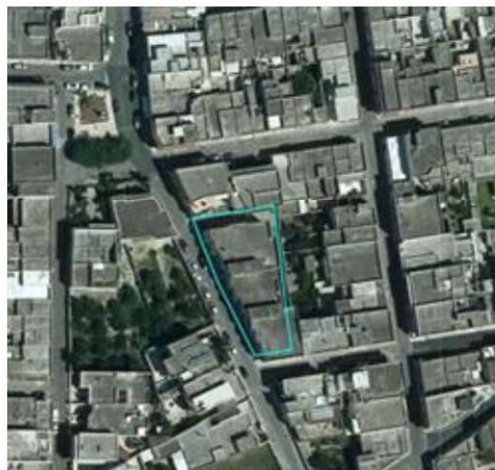
Planimetria catastale attuale box



Stralcio planimetria di progetto appartamento



Stralcio planimetria di progetto box



Stralcio ortofoto

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 449 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: via di vittoria sn, piano: S1, intestato a XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box di pertinenza esclusiva al piano interrato	33,00	x	50 %	=	16,50
Totale:	33,00				16,50



Box



Interno box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento, da fonti dirette quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, etc., per abitazioni con caratteristiche simili. È stata inoltre effettuata un'osservazione dei dati presenti sulla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio – classificati per ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per tipologia immobiliare, ubicate nella medesima zona omogenea (ad esclusione degli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,00	x	1.100,00	=	110.000,00
Valore superficie accessori:	16,50	x	1.100,00	=	18.150,00

tecnico incaricato: XXXXXXXXXX

128.150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 128.150,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 128.150,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	100,00	16,50	128.150,00	128.150,00
				128.150,00 €	128.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 127.650,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 19.147,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 2,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.500,00

data 22/05/2024

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: