



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

245/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE

CUSTODE:

Avv. Saracino Maria Assunta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Carmen Benedetti

CF:BNDCMN74L45D862Y

con studio in LECCE (LE) VIA NICOLA VACCA, 16

telefono: 0832402670

fax: 0832402670

email: carmen.benedetti@libero.it

PEC: carmen.benedetti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 245/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MELISSANO via Trento 57, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di:

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

Il lotto oggetto di stima è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra composto da due unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati al Fg. 12 P.la 160 sub 7 e 8

- Appartamento a piano terra con scoperto di pertinenza sul retro e vano ripostiglio al piano primo (sub.8)

- Garage a piano terra collegato all'appartamento tramite porta interna su corridoio (sub. 7)

Garage ed appartamento hanno accesso da via Trento civ. 57 (in atti 61) tramite porticato antistante il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.1m. Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 160 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO n. 61 MELISSANO, piano: T-1, intestato a , entrambi proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da - VARIAZIONE del 15/05/2018 Pratica n. LE0080321 in atti dal 16/05/2018 AMPL.CAMB.DEST.DIVISIONE (n. 27784.1/2018) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2019 Pratica n. LE0061657 in atti dal 16/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15446.1/2019)
Coerenze: A Ovest con via Trento, a Nord con altra proprietà, ed Est con scoperto di pertinenza, a Sud, in parte con altra proprietà, in parte con garage della stessa proprietà (sub. 8).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



B box singolo a MELISSANO via Trento 57, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

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

Il lotto oggetto di stima è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra composto da due unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati al Fg. 12 P.IIa 160 sub 7 e 8

- Appartamento a piano terra con scoperto di pertinenza sul retro e vano ripostiglio al piano primo (sub.8)

- Garage a piano terra collegato all'appartamento tramite porta interna su corridoio (sub. 7)

Garage ed appartamento hanno accesso da via Trento civ. 57 (in atti 61) tramite porticato antistante il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4.10 m. Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 160 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 21, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO n. 61 MELISSANO, piano: T, intestato a , ognuno per la proprietà di 1/2 in regime di comunione di beni, derivante da - VARIAZIONE del 15/05/2018 Pratica n. LE0080321 in atti dal 16/05/2018 AMPL.CAMB.DEST.DIVISIONE (n. 27784.1/2018) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2019 Pratica n. LE0061657 in atti dal 16/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15446.1/2019) Coerenze: A Ovest con via Trento, sui lati Nord ed Est con appartamento della stessa proprietà (sub. 7), a sud con altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	163,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.245,00
Data della valutazione:	28/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori e dai due figli.

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 28/08/2018 a firma di Notaio _____ ai nn. 3029/2578 di repertorio, registrata il 29/08/2018 a Maglie ai nn. 2455/1T, iscritta il 30/08/2018 a Lecce ai nn. 28936/3408, a favore di _____, contro _____ (C.F. _____) e _____ (C.F. _____), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00 €.

Importo capitale: 100.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello Lecce ai nn. 3484 di repertorio, trascritta il 04/08/2023 a Lecce ai nn. 30149/24677, a favore di Banca _____ con sede a Basiglio, contro _____ (C.F. _____) e _____ (C.F. _____), derivante da mutuo fondiario

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:**

_____ (C.F. _____) per la quota di 1/2 in regime di comunione di beni, in forza di atto di compravendita (dal 28/08/2018), con atto stipulato il 28/08/2018 a firma di Notaio _____ ai nn. 3028/2577 di repertorio, trascritto il 30/08/2018 a LECCE ai nn. 28934/22555



(C.F.) per la quota di 1/2 in regime di comunione di beni, in forza di atto di compravendita (dal 28/08/2018), con atto stipulato il 28/08/2018 a firma di Notaio ai nn. 3028/2577 di repertorio, trascritto il 30/08/2018 a LECCE ai nn. 28934/22555

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(C.F. , in forza di atto di compravendita (dal 28/03/1928 fino al 14/11/1940), con atto stipulato il 28/03/1938 a firma di Notaio ai nn. 14207/7031 di repertorio, trascritto il 18/04/1938 ai nn. 11808/9864

(C.F. per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 19/11/1940 fino al 10/12/2012), registrato il 11/11/1963 a Casarano (LE) ai nn. 35 Vol. 139, trascritto il 05/12/1963 a LECCE ai nn. 1012/938.
Il titolo è riferito solamente a area su cui sorge l'immobile, originariamente censita catastalmente alla partita 1671 foglio 12 p.lla 91

(C.F.), (C.F.),
Sarcinella Antonio (C.F. SRCNTN91D03B936U) per la quota di 1/3 ognuno, in forza di denuncia di successione (dal 24/12/2013 fino al 28/08/2018), registrato il 24/12/2013 a Casarano (LE) ai nn. 1693 Vol. 9990/2013, trascritto il 13/05/2014 a LECCE ai nn. 15100/12321.
La trascrizione per l'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Lecce in data 30/08/2018 ai nn. 28935/22556

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in sanatoria N. N.06/San del 14/05/2018 (P.E. N. 43/2018), intestata a (C.F.), (C.F.), (C.F.), per lavori di Accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 al fabbricato sito in via Trento e individuato catastalmente al foglio 12 p.lla 160 sub. 5-6, presentata il 05/04/2018 con il n. Prot. 3317 di protocollo, rilasciata il 14/05/2018, agibilità **non ancora rilasciata**

Nulla Osta N. 67 del 16/04/1968, intestata a , agibilità **non ancora rilasciata**.
Detto nulla-osta prevedeva la realizzazione a piano terra di due vani ad uso garage ed una civile abitazione al piano primo. Il piano primo non è mai stato realizzato ad eccezione di un vano ripostiglio con superficie utile pari a mq 17,66.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 30/05/2014, l'immobile ricade in zona CU2 - Contesto Urbano consolidato compatto. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nel contesto urbano CU2 "consolidato compatto" sono consentiti interventi diretti eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni dettate dall'art. 173 dell'NTA. Art. 175. Nuove costruzioni in CU2 Nel contesto CU2 gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici: - Indice di fabbricabilità fondiaria: Iff = 5,00 mc/mq - Rapporto di copertura: RC = 0,60 mq/mq - Altezza massima: H max = 8,00 m - Numero dei piani fuori terra: N.P. = 2 - Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici esistenti e comunque secondo i capisaldi forniti dall'U.T.C. da richiedersi anche prima della formazione del progetto dell'intervento.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali di appartamento e garage sono conformi allo stato assentito, ma non allo stato di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa per l'appartamento previo ripristino della destinazione d'uso del vano assentito come garage

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione pratica DOCFA : €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - L'appartamento (identificato con il sub.8) presenta una disposizione degli spazi interni differente dal progetto assentito. In una delle camere da letto è presente un soppalco in legno da rimuovere in quanto, oltre a non essere stato autorizzato, non rispetta le prescrizioni della normativa vigente. -La scala esterna che conduce al piano primo ha uno sviluppo diverso da quello del progetto assentito. - Il vano garage (identificato con il sub. 7) è stato annesso all'appartamento ed è utilizzato come camera da letto. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di accertamento di conformità per sanare le difformità all'interno dell'appartamento e della scala esterna, previo ripristino della destinazione d'uso del vano destinato a garage da progetto assentito.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica per accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01: €.2.500,00

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

BENI IN MELISSANO VIA TRENTO 57

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MELISSANO via Trento 57, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di:

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

Il lotto oggetto di stima è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra composto da due unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati al Fg. 12 P.lla 160 sub 7 e 8

- Appartamento a piano terra con scoperto di pertinenza sul retro e vano ripostiglio al piano primo



(sub.8)

- Garage a piano terra collegato all'appartamento tramite porta interna su corridoio (sub. 7)

Garage ed appartamento hanno accesso da via Trento civ. 57 (in atti 61) tramite porticato antistante il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.1 m. Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 160 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO n. 61 MELISSANO, piano: T-1, intestato a , entrambi proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da - VARIAZIONE del 15/05/2018 Pratica n. LE0080321 in atti dal 16/05/2018 AMPL.CAMB.DEST.DIVISIONE (n. 27784.1/2018) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2019 Pratica n. LE0061657 in atti dal 16/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15446.1/2019)
Coerenze: A Ovest con via Trento, a Nord con altra proprietà, ed Est con scoperto di pertinenza, a Sud, in parte con altra proprietà, in parte con garage della stessa proprietà (sub. 8).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Casarano (6,8 km) Gallipoli (16,3 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto presenta una disposizione degli spazi interni variata rispetto al progetto assentito con Permesso di Costruire in sanatoria n. 06 del 14/05/2018.

Si compone vano pranzo con angolo cottura, corridoio, due camere da letto (oltre una terza che da progetto assentito è destinato a garage), due bagni.

L'appartamento, con accesso da via Trento protetto da porticato, ha un'area di pertinenza sul retro, in parte veranda, in parte scoperto. Su detto spazio retrostante è presente un vano tecnico di altezza pari a 2,25 m e superficie utile di 2,64 mq.

Tramite scala esterna si raggiunge il lastricato solare da cui è possibile accedere ad un vano ripostiglio di altezza pari a 3,50 mq e superficie utile di 17,57 mq.

Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione. Ove non è presente il controsoffitto in legno sono stati rilevati fenomeni infiltrativi provenienti del solaio di copertura.

Delle Componenti Edilizie:



infissi esterni: ante a battente realizzati in alluminio senza taglio termico. Oltre l'ingresso principale sotto il porticato si incontra un'altra porta in legno e vetro che consente l'accesso sul corridoio ed al resto dell'abitazione

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio. relativamente alle aperture su prospetto principale

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica. relativamente alle aperture sul retro

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. anche vano tecnico e ripostiglio al piano primo sono pavimentati con piastrelle di ceramica.

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura

al di sotto della media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica. sullo scoperto antistante

nella media 

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica



infissi interni: un'anta a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pavimentazione esterna: in piastrelle di ceramica sotto il porticato, altrove la pavimentazione è costituita da massetto in cemento

nella media 

manto di copertura: realizzato in "chianche" in pietra locale

nella media 

infissi esterni: anta a battente realizzati in alluminio e vetro. relativamente al vano tecnico a piano terra ed al ripostiglio al piano primo

al di sotto della media 

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in latero-cemento. In tutti gli ambienti, ad eccezione del corridoio, l'intradosso del solaio è coperto da controsoffitto costituito da travi di legno con sovrastante tavolato



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia



fognatura: con recapito in collettore o rete comunale



termico: con alimentazione in caldaia installata all'esterno i diffusori sono in termosifoni in ghisa



CLASSE ENERGETICA:



[256,41 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 14 registrata in data 02/08/2018

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
superficie catastale aree coperte	117,00	x	100 %	=	117,00
superficie catastale aree scoperte	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	139,00				139,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondarie computate secondo le indicazioni del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998.

La superficie complessiva è data dalla somma della superficie esterna lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione, più la superficie scoperta computata in percentuale secondo la tipologia: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale dell'immobile in esame è pari a complessivi mq 139,00, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%, inclusa l'incidenza delle superfici scoperte di pertinenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,00 x 600,00 = **83.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.400,00**

BENI IN MELISSANO VIA TRENTO 57

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MELISSANO via Trento 57, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

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

Il lotto oggetto di stima è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra composto da due unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati al Fg. 12 P.lla 160 sub 7 e 8

- Appartamento a piano terra con scoperto di pertinenza sul retro e vano ripostiglio al piano primo (sub.8)



- Garage a piano terra collegato all'appartamento tramite porta interna su corridoio (sub. 7)

Garage ed appartamento hanno accesso da via Trento civ. 57 (in atti 61) tramite porticato antistante il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4.10 m. Identificazione catastale:

- **foglio 12 particella 160 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 21, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO n. 61 MELISSANO, piano: T, intestato a _____, ognuno per la proprietà di 1/2 in regime di comunione di beni, derivante da - VARIAZIONE del 15/05/2018 Pratica n. LE0080321 in atti dal 16/05/2018 AMPL.CAMB.DEST.DIVISIONE (n. 27784.1/2018) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2019 Pratica n. LE0061657 in atti dal 16/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15446.1/2019) Coerenze: A Ovest con via Trento, sui lati Nord ed Est con appartamento della stessa proprietà (sub. 7), a sud con altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Casarano (6,8 km) Gallipoli (16,3 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è costituito da unico vano con superficie utile pari a 18,69 mq con apertura su via Trento (porta finestra a tre ante con tapparella) e porticato antistante. Detto vano, collegato all'appartamento tramite porta interna su corridoio, viene utilizzato come camera da letto sebbene, da progetto assentito, abbia destinazione d'uso garage .

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. pavimentazione relativa al portico antistante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette in graniglia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in tinteggiatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



infissi esterni: ante a battente realizzati in alluminio senza taglio termico

nella media 

infissi interni: unica anta a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

manto di copertura: realizzato in "chianche" in pietra locale

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

nella media 

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in latero- cemento. il solaio è coperto all'intradosso da controsoffitto costituito da travi in legno con sovrastante tavolato



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia



condizionamento: split con alimentazione a elettricità



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
superficie catastale box	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondarie computate secondo le indicazioni del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998.

La superficie complessiva è data dalla somma della superficie esterna lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione, più la superficie scoperta computata in percentuale secondo la tipologia: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale dell'immobile in esame è pari a complessivi mq 24,00, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%, inclusa l'incidenza delle superfici scoperte di pertinenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 400,00 = **9.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.600,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dei beni si è adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica che consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato del bene tramite confronto con immobili simili presenti sul mercato .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melissano, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare: Tabelle OMI relative al Comune di Melissano riferite a 1° semestre 2024, ed inoltre: vendite immobiliari consultabili on line

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	139,00	0,00	83.400,00	83.400,00
B	box singolo	24,00	0,00	9.600,00	9.600,00
				93.000,00 €	93.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.700,00**

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: **€. 13.455,00**

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: **€. 76.245,00**

data 28/10/2024

ALLEGATI:

- All.1: Verbale di sopralluogo
- All. 2: Documentazione catastale
- All.3: Documentazione fotografica
- All.4: Permesso di Costruire n. 06/San del 14/05/2018
- All. 5: Titolo di proprietà

il tecnico incaricato
Carmen Benedetti

