
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000533/17

Giudice Dr. Sergio Memmo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Davide Rizzo
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1200
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. RZZDVD71E25E306Q- P.Iva 01665000681

con studio in Cavallino (Lecce) via A. De Gasperi 51
telefono: 0832521500
cellulare: 3297280616
fax: 0832521500
email: davide.rizzo@archiworldpec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Guagnano (Lecce) Via Vittorio Veneto 94
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Guagnano (Lecce) Via Vittorio Veneto 94.

Composto da Ingresso, cucina abitabile, soggiorno, camera da letto matrimoniale, un bagno attualmente allo stato rustico e due vani adibiti a deposito. L'appartamento ha doppia esposizione con balcone sul prospetto principale e terrazza retrostante. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala che serve le due unità abitative poste al piano primo distinte al Lotto 1 e 2 entrambe di proprietà dell'esecutato. Esiste impianto termico sottotraccia centralizzato ai due lotti da ristrutturare con tubi di distribuzione e valvole in rame e radiatori in ghisa. Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 147.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **ARUBAPEC S.p.A.** foglio 32 mappale 683 subalterno 5, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 125 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1, - rendita: € 238,60.

Coerenze: Nord stesso proprietario - Sud **ARUBAPEC S.p.A.** - Est via Vittorio Veneto - Ovest **ARUBAPEC S.p.A.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (1), autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo contro **ARUBAPEC S.p.A.**, a firma di Pubblico Ufficiale Giudice di Pace in data 30/11/2011 ai nn. 1898 iscritto a Lecce in data 15/12/2011 ai nn. Gen. 42713 - Part. 6488 Annotazione n. 1597 del 26/04/2012 (cancellazione totale).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di Tribunale contro **ARUBAPEC S.p.A.** a firma di Pubblico Ufficiale in data 21/07/2017 ai nn. 1684 trascritto a Lecce in data 05/09/2017 ai nn. Gen. 28455 - Part. 21835

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Giudice Dr. Sergio Memmo
Perito: Arch. Davide Rizzo



proprietario dal 04/10/2010 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Pubblico Ufficiale Registrato in data 04/10/2010 ai nn. Rep. 2473/9990 trascritto a Lecce in data 13/12/2010 ai nn. Part. 32285 Gen.47994

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia 16/84 per lavori di Demolizione di un fabbricato esistente e nuova costruzione di due vani deposito a P.T. e due civili abitazioni a 1°P. intestata a . Concessione Edilizia presentata in data 12/03/1984- n. prot. 1299/84 rilasciata in data 02/09/1985- n. prot. 38/85

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Guagnano (Lecce) Via Vittorio Veneto 94.

Composto da Ingresso, cucina abitabile, soggiorno, camera da letto matrimoniale, un bagno attualmente allo stato rustico e due vani adibiti a deposito. L'appartamento ha doppia esposizione con balcone sul prospetto principale e terrazza retrostante. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala che serve le due unità abitative poste al piano primo distinte al Lotto 1 e 2 entrambe di proprietà dell'esecutato. Esiste impianto termico sottotraccia centralizzato ai due lotti da ristrutturare con tubi di distribuzione e valvole in rame e radiatori in ghisa.

Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 147

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 32 mappale 683 subalterno 5, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 125 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1, - rendita: € 238,60.

Coerenze: Nord stesso proprietario - Sud - Est via Vittorio Veneto - Ovest

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. n°2250 del 23/12/2003 l'immobile è identificato nella zona B2

Norme tecniche ed indici: - Iff: 4,00 mc/mq

- Rapporto massimo di copertura: 60%

- H max: 12,00 ml

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	117,00	1,00	117,00
Balcone coperto	Sup. reale lorda	3,50	0,30	1,05
Terrazza	Sup. reale lorda	14,80	0,20	2,96
Veranda	Sup. reale lorda	11,70	0,50	5,85
	Sup. reale lorda	147,00		126,86

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

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

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a e rivestimento in granito, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr. Sergio Memmo
Perito: Arch. Davide Rizzo



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

-Diversa organizzazione del perimetro esterno con realizzazione di nuove aperture. - Copertura parziale in laterocemento del pozzo luce e diversa distribuzione interna senza modifica della volumetria e superficie assentita.

-I vani che si affacciano nel pozzo luce hanno dimensioni inferiori ai minimi consenti per destinazioni d'uso letto.

-Ampliamento della terrazza che si affaccia sul giardino posteriore. Regularizzabili mediante Pratica Edilizia di Accertamento Conformità (art.36 del D.P.R. n. 380/2001). Sarà necessario presentare al Comune di Guagnano pratica edilizia di accertamento in doppia conformità da parte di tecnico abilitato che asseveri che l'attuale consistenza era conforme agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi all'epoca della realizzazione e ad oggi, specificando destinazioni d'uso conformi alla normativa vigente come da rilievo dello stato di fatto allegato.

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guagnano è emerso che in data 23/07/1997 Prot. n.5407 il Comune di Guagnano notifica al Sig. ~~_____~~ nato a ~~_____~~ il ~~_____~~ (p. ~~_____~~) un'ordinanza di sospensione lavori perchè, in assenza di titolo abilitativo, realizzava quanto sopra citato in difformità urbanistico edilizie. In data 22/69/1997 il Sindaco del Come di Guagnano notifica al Sig. ~~_____~~ una Ingiunzione di Demolizione Prot. n.6542 per le suddette difformità.

In data 11/11/1997 il Sig. ~~_____~~ notifica presso il T.A.R. sezione di Lecce, al Prot. n.7736 ricorso per Annullamento previa sospensiva dell'ingiunzione di demolizione citata. Da colloquio con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica al momento non si riscontra alcun seguito al ricorso presentato.

Redazione Pratica Edilizia di Conformità (art.36 del D.P.R. n. 380/2001): € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

-Diversa distribuzione interna, Terrazza posteriore e Pozzo luce parzialmente coperto non esattamente riportati in planimetria catastale.

-La sagoma del fabbricato composto da quattro unità immobiliari non è stata aggiornata nell'estratto di mappa rispetto all'effettiva consistenza rilevata. Regularizzabili mediante Pratica di aggiornamento DOCFA e PREGEO.

Da accertamento eseguito presso l'Agenzia del Territorio e della Conservatoria del registro immobiliare di Lecce risulta che il titolo di proprietà e l'accatastamento del terreno sul quale insiste il fabbricato è di 420 mq, come si evince dalla documentazione allegata alla presente. Dagli accertamenti in loco e dai rilievi effettuati risulta che l'effettiva consistenza del lotto è di 455 mq. Probabilmente per un errore di riporto all'epoca dell'impianto catastale l'intero fabbricato composto da quattro unità immobiliari è stato realizzato con la disponibilità reale di 455 mq di terreno.

Pratica di aggiornamento planimetrico DOCFA e mappale PREGEO: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. Sergio Memmo
Perito: Arch. Davide Rizzo



Cancello:	tipologia: anta singola a battente, materiale: Ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: Alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: marmo, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: al rustico, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da ristrutturare.
Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Termico:	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il metodo utilizzato per la valutazione del bene è quello della "Stima sintetico-comparativa" derivante da un'attenta analisi di mercato per immobili simili per vetustà, destinazione d'uso, ubicazione e consistenza.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Guagnano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce - Brindisi.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	117,00	€ 400,00	€ 46.800,00
Balcone coperto	1,05	€ 400,00	€ 420,00
Terrazza	2,96	€ 400,00	€ 1.184,00
Veranda	5,85	€ 400,00	€ 2.340,00
	126,86		€ 50.744,00

- Valore corpo:	€ 50.744,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 50.744,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 50.744,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

Giudice Dr. Sergio Memmo
Perito: Arch. Davide Rizzo



A	appartamento	147	€ 50.744,00	€ 50.744,00
----------	---------------------	------------	--------------------	--------------------

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 7.611,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 43.132,40

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 40.132,40

Relazione lotto 001 creata in data 04/12/2018
Codice documento: E067-17-000533-001

Giudice Dr. Sergio Memmo
Perito: Arch. Davide Rizzo



**Beni in Guagnano (Lecce) Via Vittorio Veneto 94
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Guagnano (Lecce) Via Vittorio Veneto 94.
Composto da Ingresso, cucina abitabile, soggiorno, 2 camere da letto matrimoniali e un bagno. L'appartamento ha doppia esposizione con balcone sul prospetto principale e terrazza retrostante. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala che serve le due unità abitative poste al piano primo distinte al Lotto 1 e 2 entrambe di proprietà dell'esecutato. Esiste impianto termico sottotraccia centralizzato ai due lotti da ristrutturare con tubi di distribuzione e valvole in rame e radiatori in ghisa. Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 147. Identificato al catasto fabbricati: intestata a *[nome]* foglio 32 mappale 683 subalterno 6, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 123 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1, - rendita: 238,60. Coerenze: Nord *[nome]* - Sud Stesso proprietario - Est Via Vittorio Veneto - Ovest *[nome]*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): ferrovia (1), autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da Sig. *[nome]* (Esecutato) in qualità di proprietario del bene

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: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo contro *[nome]*, a firma di Pubblico Ufficiale Giudice di Pace in data 30/11/2011 ai nn. 1898 iscritto a Lecce in data 15/12/2011 ai nn. Gen. 42713 - Part. 6488 Annotazione n. 1597 del 26/04/2012. (cancellazione totale)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a favore di Tribunale contro *[nome]* a firma di Pubblico Ufficiale in data 21/07/2017 ai nn. 1684 trascritto a Lecce in data 05/09/2017 ai nn. Gen. 28455 - Part. 21835

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Giudice Dr. Sergio Memmo
Perito: Arch. Davide Rizzo



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Diversa organizzazione del perimetro esterno con realizzazione di nuove aperture.
- Copertura parziale in laterocemento del pozzo luce e diversa distribuzione interna senza modifica della volumetria e superficie assentita.
- Ampliamento della terrazza che si affaccia sul giardino posteriore.

Regolarizzabili mediante Pratica edilizia di accertamento conformità (art.36 del D.P.R. n. 380/2001).

Sarà necessario presentare al Comune di Guagnano pratica edilizia di accertamento in doppia conformità da parte di tecnico abilitato che asseveri che l'attuale consistenza era conforme agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi all'epoca della realizzazione e ad oggi, specificando destinazioni d'uso conformi alla normativa vigente come da rilievo dello stato di fatto allegato.

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guagnano è emerso che in data 23/07/1997 Prot. n.5407 il Comune di Guagnano notifica al Sig. _____

(_____) un'ordinanza di sospensione lavori perchè, in assenza di titolo abilitativo, realizzava quanto sopra citato in difformità urbanistico edilizie. In data 22/06/1997 il Sindaco del Comune di Guagnano notifica al Sig. _____

_____ una Ingiunzione di Demolizione Prot. n.6542 per le suddette difformità.

In data 11/11/1997 il Sig. _____ notifica presso il T.A.R. sezione di Lecce, al Prot. n.7736 ricorso per Annullamento previa sospensione dell'ingiunzione di demolizione citata. Da colloquio con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica al momento non si riscontra alcun seguito al ricorso presentato.

Redazione Pratica Edilizia di Conformità (art.36 del D.P.R. n. 380/2001): € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna, Terrazza posteriore e Pozzo luce parzialmente coperto non esattamente riportati in planimetria catastale.

-La sagoma del fabbricato composto da quattro unità immobiliari non è stato aggiornato nell'estratto di mappa rispetto all'effettiva consistenza rilevata. Regularizzabili mediante Pratica di aggiornamento DOCFA e PREGEO.

Da accertamento eseguito presso l'Agenzia del Territorio e della Conservatoria del registro immobiliare di Lecce risulta che il titolo di proprietà e l'accatastamento del terreno sul quale insiste il fabbricato è di 420 mq, come si evince dalla documentazione allegata alla presente. Dagli accertamenti in loco e dai rilievi effettuati risulta che l'effettiva consistenza del lotto è di 455 mq. Probabilmente per un errore di riporto all'epoca dell'impianto catastale l'intero fabbricato composto da quattro unità immobiliari è stato realizzato con la disponibilità reale di 455 mq di terreno.

Pratica di aggiornamento planimetrico DOCFA e mappale PREGEO: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:



proprietario dal 04/10/2010 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Pubblico Ufficiale Uff Registro in data 04/10/2010 ai nn. Rep. 2473/9990 trascritto a Lecce in data 13/12/2010 ai nn. Part. 32285 Gen.47994

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia 16/84 per lavori di Demolizione di un fabbricato esistente e nuova costruzione di due vani deposito a P.T. e due civili abitazioni a 1°P. intestata a Concessione Edilizia presentata in data 12/03/1984- n. prot. 1299/84 rilasciata in data 02/09/1985- n. prot. 38/85

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Guagnano (Lecce) Via Vittorio Veneto 94.

Composto da Ingresso, cucina abitabile, soggiorno, 2 camere da letto matrimoniali e un bagno. L'appartamento ha doppia esposizione con balcone sul prospetto principale e terrazza retrostante. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala che serve le due unità abitative poste al piano primo distinte al Lotto 1 e 2 entrambe di proprietà dell'esecutato. Esiste impianto termico sottotraccia centralizzato ai due lotti da ristrutturare con tubi di distribuzione e valvole in rame e radiatori in ghisa.

Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 147.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 32 mappale 683 subalterno 6, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 123 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1, - rendita: 238,60.

Coerenze: Nord - Sud Stesso proprietario - Est Via Vittorio Veneto - Ovest

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	117,00	1,00	117,00
Balcone coperto	Sup. reale lorda	3,50	0,30	1,05
Terrazza	Sup. reale lorda	14,80	0,20	2,96
Veranda	Sup. reale lorda	11,70	0,50	5,85
	Sup. reale lorda	147,00		126,86

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

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

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a. e rivestimento in granito, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: marmo, condizioni: buone.

Giudice Dr. Sergio Memmo
Perito: Arch. Davide Rizzo



<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il metodo utilizzato per la valutazione del bene è quello della "Stima sintetico-comparativa" derivante da un'attenta analisi di mercato per immobili simili per vetustà, destinazione d'uso, ubicazione e consistenza.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Guagnano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce-Brindisi.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	117,00	€ 430,00	€ 50.310,00
Balcone coperto	1,05	€ 430,00	€ 451,50
Terrazza	2,96	€ 430,00	€ 1.272,80
Veranda	5,85	€ 430,00	€ 2.515,50
	126,86		€ 54.549,80

- Valore corpo:	€ 54.549,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 54.549,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 54.549,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	147	€ 54.549,80	€ 54.549,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 8.182,47

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 46.367,33

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 43.367,33

Relazione lotto 002 creata in data 04/12/2018
Codice documento: E067-17-000533-002

il perito
Arch. Davide Rizzo

Giudice Dr. Sergio Memmo
Perito: Arch. Davide Rizzo



