TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **000204/16**

Giudice Dr. Pietro Errede

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Ruggero SERRANO
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2128
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 2128
C.F. SRRRGR74R01E506R- P.Iva 03753170756

con studio in Lecce (Lecce) Via Filippo Turati, nn 7
telefono: 0832349293
cellulare: 3482589637
fax: 0832349293
email: ruggero.serrano@libero.it

Beni in Veglie (Lecce) Via Martiri D'Otranto angolo via Don Minzoni
Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   - **A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Veglie (Lecce) Via Martiri D'Otranto angolo via Don Minzoni.
     L'immobile oggetto di stima consiste in una civile abitazione a piano primo con accesso da vano scala posto su via Martiri D'Otranto e costituita da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, ripostiglio e bagno; si completa di piccolo scoperto di accesso a piano terra, veranda retrostante e balcone laterale con affaccio su via Don Minzoni, identificato nel N.C.E.U. di Veglie al foglio 35 particella 218 sub. 1. posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **163**
     Identificato al catasto fabbricati: foglio 35 mappale 218 subalterno 1, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 142 mq., composto da vani vani 7, posto al piano 1°, - rendita: € 361,52.
     Coerenze: La civile abitazione ha accesso da via pubblica denominata Via Martiri D'Otranto angolo via Don Minzoni con piccolo scoperto antistante. L'immobile, posto a piano terra e primo, confina con altro foglio di mappa.
   - **B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Veglie (Lecce) Via Martiri D'Otranto angolo via Don Minzoni.
     Composto da L'immobile oggetto di stima consiste in un locale commerciale a piano terra costituito da due ampi vani commerciali, ripostiglio e servizi igienici; si completa di veranda e scoperto retrostante e cantina a piano interrato con accesso esterno da via Don Minzoni. L'immobile è identificato nel N.C.E.U. di Veglie al foglio 35 particella 218 sub. 3. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **215**
     Identificato al catasto fabbricati: foglio 35 mappale 218 subalterno 3, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 124 mq., composto da vani mq. 105, posto al piano S1-T, - rendita: € 1437,04.
     Coerenze: Il locale commerciale ha accesso da via pubblica denominata Via Martiri D'Otranto angolo via Don Minzoni con scoperto retrostante. L'immobile, posto a piano terra, confina con altro foglio di mappa.

---

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   L'immobile oggetto di stima consiste in una civile abitazione a piano terra con accesso da vano scala posta su via Martiri D'Otranto e locale commerciale a piano terra con sottostante cantina, posto in zona semicentrale in un contesto urbano a carattere prettamente residenziale con la presenza di tutti i servizi necessari per la residenza.
   L'immobile oggetto di stima consiste in una civile abitazione a piano primo e locale commerciale a piano terra. L'unità abitativa è posta su unico livello a piano primo con accesso da vano scala posto su via Martiri D'Otranto e costituita da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, ripostiglio e bagno; si completa di piccolo scoperto di accesso a piano terra, veranda retrostante e balcone laterale con affaccio su via Don Minzoni. Il locale commerciale è posto a piano terra costituito da due ampi vani commerciali, ripostiglio e servizi igienici; si completa di veranda e scoperto retrostante e cantina a piano interrato con accesso esterno da via Don Minzoni. Gli immobili sono identificati nel N.C.E.U. di Veglie al foglio 35 particella 218 sub. 1 l'abitazione ed al foglio 35 particella 218 sub. 3 il locale commerciale con accesso da pubblica strada denominata via Martiri D'Otranto.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), farmacie (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), scuola elementare (buono), scuola media superiore (buono).
	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Comune di Porto Cesareo, Comune di Leverano, Comune di Salice Salentino.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (2), aeroporto (50).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] nato a [redacted], c.f. [redacted]
in qualità di proprietario del bene
Gli immobili di proprietà [redacted] sono a lui pervenuti con atto di donazione del [redacted] con repertorio n. [redacted] trascritto il 31/08/2006 al n. di presentazione 111 con reg. generale n. 35052 e reg. particolare n. 25550 ed atto di donazione del [redacted] con repertorio n. [redacted] al n. di presentazione [redacted] con reg. generale n. [redacted] e reg. particolare n. [redacted].
Da ricerche effettuate presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Veglie è risultato che il [redacted] nata a [redacted] hanno contratto matrimonio [redacted] con il regime della comunione dei beni.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] - **C.F.:** [redacted] **contro** [redacted], con atto registrato a Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted] iscritto a Agenzia del Territorio di Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted]
importo capitale: € 100.000,00

Ipoteca volontaria n. 9 del 27/10/2007 con reg. gen. n° 45283 e reg. part. n° 8885, risalente da atto di Concessione a garanzia di mutuo del 24/10/2007 con rep. n° 15447/7936 a favore di [redacted] con sede [redacted] - c.f.: [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] c.f.: [redacted] e [redacted] nata a Brindisi il [redacted], c.f.: [redacted]. L'immobile oggetto della presente ipoteca è un fabbricato sito in Comune di Veglie alla via Don Minzoni angolo via Martiri D'Otranto, attualmente in corso di costruzione ed insistente su un lotto di suolo avente superficie catastale complessiva di mq. 195, detto fabbricato è composto da piano terra e da piano primo e sarà adibito a civile abitazione e garage.
Successiva atto di erogazione a saldo del 09/04/2009 con repertorio n. 17295/9021 con iscrizione del 18/05/2009 al n. 25 con reg. generale n. 20791 e reg. particolare n. 2670 in cui è stato stipulato un contratto di finanziamento della somma massima di € 100.000,00 con erogazione a stato avanzamento lavori, destinato alla costruzione dell'immobile sito nel Comune di Veglie alla via Don Minzoni angolo via Martiri D'Otranto..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di [redacted] con atto registrato a Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted] iscritto a Agenzia del Territorio di Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted]

importo capitale: € 19.731,59

Ipoteca giudiziale n. 44 del 06/04/2016, nascente da decreo ingiuntivo del 07/12/2015 con repertorio n. 10260 a favore di [redacted] contro [redacted] a Veglie [redacted], c.f.: [redacted] con riferimento agli immobili identificati al fg. 35 part. 218 sub. 1 e sub. 3 con tutte le accessioni, pertinenze, nuove costruzioni erette o da erigere. Gli interessi sono calcolati al tasso dell'8% sull'importo di € 19.560,11..

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Pignoramento immobiliare a favore di [redacted] con sede a [redacted] c.f.: [redacted] contro [redacted], c.f.: [redacted] con atto registrato a Lecce in data [redacted] trascritto a Agenzia del Territorio - Lecce in data [redacted] ai nn [redacted] - Nota di trascrizione [redacted] con reg. gen. [redacted] e reg. part. [redacted] risalente da atto esecutivo o cautelare del [redacted] con rep. n [redacted] favore di [redacted] n sede [redacted] - [redacted] contro [redacted]. Atto di pignoramento immobiliare a garanzia della somma complessiva di € 90.600,79 oltre interessi e spese..

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto al Permesso di Costruire n. 76 del 2010 consistente nella diversa destinazione d'uso del locale posto a piano terra. Locale regolarmente autorizzato con Permesso di Costruire n. 258/06 con successiva variante n. 76 del 2010, ed oggetto di lievi modifiche interne con successiva variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da garage a locale commerciale n. 141419.1/2014 del 14/11/2014. regolarizzabili mediante Accertamento di conformità *"Le opere abusive realizzate, per essere sanate, devono risultare conformi agli strumenti urbanistici generali, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda, secondo l'attuale formulazione dell'art. 36 T.U. n. 380/2001".*

Per quanto precedentemente esposto, le irregolarità possono essere sanate.

Si stimano costi di regolarizzazione tecnica mediante "Accertamento di Conformità - art. 36 T.U. 380/2001" o in alternativa il ripristino dello stato assentito.

oneri di regolarizzazione minima, che saranno soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia: €516.00

spese tecniche per la redazione della pratica urbanistica: €1,500.00

Oneri totali: €2,016.00

4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

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:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Veglie è risultato che il [redacted] hanno contratto matrimonio [redacted] con il regime della comunione dei beni.

6.1 Attuali proprietari:

Sig. [redacted] nato a [redacted], c.f.: [redacted] con la quota di 1000/1000. proprietario dal 03/08/2006 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di [redacted] in data 03/08/2006 ai n[redacted] trascritto a Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted] atto di donazione del [redacted] del 03/08/2006 con repertorio n. 103050 trascritto il 31/08/2006 al n. di presentazione 111 con reg. generale n. 35052 e reg. particolare n. 25550.

[redacted] c.f.: [redacted] con la quota di 1000/1000. proprietario dal 03/08/2006 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di [redacted] in data 03/08/2006 ai n[redacted] trascritto a Lecce in data 31/08/2006 ai nn. 35053/25551 atto di donazione [redacted] del 03/08/2006 con repertorio n. 103050 trascritto il 31/08/2006 al n. di presentazione 112 con reg. generale n. 35053 e reg. particolare n. 25551.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico di Veglie, sulla base sia della titolarità sia degli identificativi catastali dell'immobile, per identificare pratiche edilizie inerenti l'abitazione e quindi accertare la regolarità dell'immobile oggetto di stima, si sono riscontrate le seguenti regolarità urbanistiche:

P.E. n. Permesso di Costruire n. 76 del 2010 per lavori di variante in corso d'opera al P. di C. n. 258/06 relativo alla realizzazione di una civile abitazione al piano primo con garage al piano terra, intestata al Sig. Muia Francesco. Permesso di Costruire in variante presentata in data 20/04/2009- n. prot. 5498 rilasciata in data 19/04/2010

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Veglie (Lecce) Via Martiri D'Otranto angolo via Don Minzoni.

Composto da L'immobile oggetto di stima consiste in una civile abitazione a piano primo con accesso da vano scala posto su via Martiri D'Otranto e costituita da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, ripostiglio e bagno; si completa di piccolo scoperto di accesso a piano terra, veranda retrostante e balcone laterale con affaccio su via Don Minzoni, identificato nel N.C.E.U. di Veglie al foglio 35 particella 218 sub. 1. posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **163**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 35 mappale 218 subalterno 1, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 142 mq., composto da vani vani 7, posto al piano 1°, - rendita: € 361,52.

Coerenze: La civile abitazione ha accesso da via pubblica denominata Via Martiri D'Otranto angolo via Don Minzoni con piccolo scoperto antistante. L'immobile, posto a piano terra e primo, confina con altro foglio di mappa.

L'edificio è stato costruito nel 2009.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3.00.

L'immobile oggetto di stima consiste in una civile abitazione a piano primo con accesso da vano scala posto su via Martiri D'Otranto e costituita da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, ripostiglio e bagno; si completa di piccolo scoperto di accesso a piano terra, veranda retrostante e balcone laterale con affaccio su via Don Minzoni. L'immobile è identificato nel N.C.E.U. di Veglie al foglio 35 particella 218 sub. 1.

Gli immobili sono a lui pervenuti con atto di donazione del do[redacted] con repertorio [redacted] trascritto i[redacted]. di presentazione 111 con reg. generale n. [redacted] reg. particolare [redacted] di atto di donazione del [redacted] con repertorio [redacted] trascritto il [redacted] al n. di presentazione [redacted] con reg. generale n. [redacted]

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	134,00	1,00	134,00
Veranda	Sup. reale lorda	14,00	0,35	4,90

Balcone	Sup. reale lorda	4,00	0,33	1,32
Scoperto	Sup. reale lorda	11,00	0,10	1,10
	Sup. reale lorda	**163,00**		**141,32**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: cotto, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, condizioni: buone.
Idrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Accessori:

Descrizione **negozio** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Veglie (Lecce) Via Martiri D'Otranto angolo via Don Minzoni.
Composto da L'immobile oggetto di stima consiste in un locale commerciale a piano terra costituito da due ampi vani commerciali, ripostiglio e servizi igienici; si completa di veranda e scoperto retrostante e cantina a piano interrato con accesso esterno da via Don Minzoni. L'immobile è identificato nel N.C.E.U. di Veglie al foglio 35 particella 218 sub. 3. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **215**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 35 mappale 218 subalterno 3, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 124 mq., composto da vani mq. 105, posto al piano S1-T, - rendita: € 1437,04.
Coerenze: Il locale commerciale ha accesso da via pubblica denominata Via Martiri D'Otranto angolo via Don Minzoni con scoperto retrostante. L'immobile, posto a piano terra, confina con altro foglio di mappa.

L'edificio è stato costruito nel 2009.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3.00.

L'immobile oggetto di stima consiste in un locale commerciale a piano terra costituito da due ampi vani commerciali, ripostiglio e servizi igienici; si completa di veranda e scoperto retrostante e cantina a piano interrato con accesso esterno da via Don Minzoni. L'immobile è identificato nel N.C.E.U. di Veglie al foglio 35 particella 218 sub. 3.
Gli immobili sono a lui pervenuti con atto di donazione del [redacted] con repertorio [redacted] trascritto il [redacted] al n. di presentazione 111 con reg. generale n. 35052 e reg. particolare n. 25550 ed atto di donazione del dott. [redacted] con repertorio [redacted] trascritto [redacted] al n. di presentazione 112 con reg. generale n. [redacted]

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale commerciale	Sup. reale lorda	113,00	1,00	113,00
Scoperto	Sup. reale lorda	45,00	0,10	4,50
Veranda	Sup. reale lorda	19,00	0,35	6,65
Cantina	Sup. reale lorda	38,00	0,25	9,50
	Sup. reale lorda	**215,00**		**133,65**

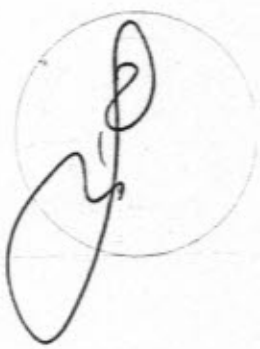
Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: scorrevole, materiale: PVC, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: cotto, condizioni: buone.

Impianti:
Idrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Accessori:

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



Operazione estimativa assolutamente indispensabile è la determinazione di una nota quantità di denaro che, sotto certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto. Al mutare delle condizioni economiche generali nonché delle specifiche esigenze dei soggetti interessati, la quantità di denaro considerata equivalente al bene stesso può, infatti, risultare anche sensibilmente diversa; è possibile pertanto concludere che l'operazione intesa ad esprimere il valore di un bene economico è, in sostanza, una traduzione in termini monetari dell'unità attribuita appunto in quel particolare momento ed alla luce di tali specifiche condizioni, al bene economico in oggetto di stima. Una volta definito l'aspetto economico del bene in questione, sarà possibile procedere alla determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi di mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima. La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta comunque legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possono rappresentare gli elementi di confronto e quelle di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato. Si intende sottolineare cioè, che al fine di una corretta valutazione è indispensabile che gli immobili da scegliere come riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile fa parte. Si osserva che per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima a confronto (procedimento sintetico/comparativo), avendo a disposizione informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare; si è, infatti, condotta un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni rilevanti, sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento, facendo in particolare affidamento su fonti dirette o primarie quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari. Si è, inoltre, successivamente applicato le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. si è operato una stima prudenziale della commerciabilità futura, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili appropriati usi alternativi alla proprietà stessa, non prendendo, peraltro, in considerazione, elementi speculativi, ma, al contrario, introducendo nella stima il concetto di attenuazione delle tendenze del mercato, dei canoni e dei tassi di capitalizzazione. Nella zona di ubicazione del presente immobile, ossia in zona semicentrale del Comune di Veglie, sono stati riscontrati valori OMI di abitazioni di tipo civile, pari ad 630/720 €/mq e valori di mercato di civili abitazioni pari a € 800/1100; valori OMI di locali commerciali, pari ad 720/910 €/mq e valori di mercato di locali commerciali in genere pari a € 1100/1500. Il Valore di Mercato stimato nella presente relazione è stato inoltre determinato tenendo in considerazione numero di elementi e fattori influenti, quali il buono stato di manutenzione dell'immobile, la vicinanza al centro del Comune e servizi disponibili in zona. Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per abitazioni con caratteristiche similari, il sottoscritto ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie dell'immobile in esame un valore pari ad €/mq 900 per civile abitazione ed €/mq. 1200 per locale commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Veglie, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio. Osservatorio Immobiliare FIAIP.
, Professionisti del luogo, siti internet di agenzie immobiliari ed osservatori immobiliari..

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento Peso ponderale: 1

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: **€125,000.00**

- Valore corpo: **€0.00**
- Valore accessori:

- Valore complessivo intero: **€125,000.00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€125,000.00**

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
Civile abitazione	134,00	€900.00	€120,600.00
Veranda	4,90	€900.00	€4,410.00
Balcone	1,32	€900.00	€1,188.00
Scoperto	1,10	€900.00	€990.00
	141,32		**€127,188.00**

- Valore corpo: **€127,188.00**
- Valore accessori: **€0.00**
- Valore complessivo intero: **€127,188.00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€127,188.00**

B. negozio

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

- Valore corpo: **€160,000.00**
- Valore accessori: **€0.00**
- Valore complessivo intero: **€160,000.00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€160,000.00**

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
Locale commerciale	113,00	€1,200.00	€135,600.00
Scoperto	4,50	€1,200.00	€5,400.00
Veranda	6,65	€1,200.00	€7,980.00
Cantina	9,50	€1,200.00	€11,400.00
	133,65		**€160,380.00**

- Valore corpo: **€160,380.00**
- Valore accessori: **€0.00**
- Valore complessivo intero: **€160,380.00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€160,380.00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	163	€126,094.00	**€126,094.00**
B	**negozio**	215	€160,190.00	**€160,190.00**
			€286,284.00	**€286,284.00**

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: **€42,942.60**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€2,016.00**

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: **€243,341.40**

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: **€241,325.40**

Relazione lotto 001 creata in data 30/09/2016
Codice documento: E067-16-000204-001

il perito
Ing. Ruggero SERRANO