

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 000198/21

**Giudice Dr. Antonio Barbetta**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Paolo Carmelo Tavoraro*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 902*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F. TVLPCR56M13L206W- P.Iva 01739430567*

*con studio in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Cerundolo nn38*  
*telefono: 0832205863*  
*cellulare: 3381184442*  
*fax: 0832205863*  
*email: paolotavoraro@libero.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Lecce (Lecce) Via Piacenza, 12**  
**Lotto 004**

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

**D.** Usufrutto per la quota di 500/1000 di appartamento villa sito in Lecce Quartiere stadio Via Piacenza, 12.

L'immobile è sito nel Comune di Lecce alla via Piacenza. Tipologia villa indipendente unifamiliare, realizzata su lotto di terreno di circa 4.500 mq con annessi locali deposito e piscina. Si sviluppa su due piani fuori terra con sottotetto e piano interrato. Il piano terra è costituito: da un portico, cucina-tinello, ed un ampio open space, dove trovano collocazione, pranzo, soggiorno e studio, oltre ad un bagno e ripostiglio. Il collegamento tra i vari piani avviene a mezzo di un vano scala interno. Il piano primo è destinato a zona notte, costituito da quattro camere da letto un bagno, due wc ed ampio terrazzo. Il sottotetto è costituito da camera da letto, bagno, vano pluriuso ed un ampio terrazzo.

Il piano interrato ha subito un cambio di destinazione d'uso da garage - deposito a residenziale, costituito da un ampio spazio per attività ricreative con annesso bagno e ripostiglio. La Struttura portante è in c.a. con muri di tamponatura in laterizio, le coperture sono del tipo piano in latero-cemento; gli infissi esterni in alluminio elettrocolorato e vetro camera; infissi interni in legno; i pavimenti sono in parte in listoni di parquet e lastroni in gres porcellanato; i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. L'immobile risulta essere finito in ogni sua parte ed è allacciato alle reti pubbliche di gas, acqua e fognatura. L'area esterna è sistemata a verde attrezzato.

L'immobile nell'anno 2015 è stato oggetto di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per la realizzazione di opere pertinenziali, nonché il permesso di costruire per eseguire il recupero abitativo del sottotetto ai sensi della L. R. 33/07, un ampliamento ai sensi della legge regionale n° 14/09 (piano casa) modificata con L. R. n. 21/11 e la costruzione di una piscina ad uso privato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1173,00**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ \ nato a \_\_\_\_\_  
 ) Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni;  
 nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Usufrutto 1/2 in regime di  
 separazione dei beni; nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 ) nuda proprietà 1/2; nata a \_\_\_\_\_  
 ) il \_\_\_\_\_ nuda proprietà 1/2. foglio 197 mappale 919 subalterno  
 3, categoria 7, classe 4, superficie catastale mq 449,00, composto da vani 16 vani,  
 posto al piano Primo, - rendita: Euro 2396.36
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ \ nato a \_\_\_\_\_  
 ) Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni;  
 nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Usufrutto 1/2 in regime di  
 separazione dei beni; nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 ) nuda proprietà 1/2; nata a \_\_\_\_\_  
 ) il \_\_\_\_\_ nuda proprietà 1/2. foglio 197 mappale 919 subalterno  
 4, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 40, composto da vani mq 30, posto al  
 piano T, - rendita: € 86,76.
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ \ nato a \_\_\_\_\_  
 ) Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni;  
 nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Usufrutto 1/2 in regime di  
 separazione dei beni; nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 ) nuda proprietà 1/2; nata a \_\_\_\_\_  
 ) il \_\_\_\_\_ nuda proprietà 1/2. foglio 197 mappale 919 subalterno  
 5, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 225,00, composto da vani 192,  
 posto al piano Int, - rendita: € 723,87.

Giudice Dr. Antonio Barbetta  
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 il \_\_\_\_\_ Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni;  
 \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Usufrutto 1/2 in regime di  
 separazione dei beni; \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 nuda proprietà 1/2; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
 il \_\_\_\_\_ nuda proprietà 1/2. foglio 197 mappale 919 subalterno  
 6, posto al piano T.
- terreni: intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 il \_\_\_\_\_ Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni;  
 \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Usufrutto 1/2 in regime di  
 separazione dei beni; \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 nuda proprietà 1/2; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
 il \_\_\_\_\_ nuda proprietà 1/2. foglio 197 mappale 918 qualità  
 Seminativo, classe 3, superficie catastale Are 45.33, - reddito agrario: € 10,53, -  
 reddito domenicale: € 15,22.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con  
 parcheggi sufficienti.  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e  
 secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole

## 3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da \_\_\_\_\_ Usufruttario per 1/2

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 4.1.1. Altre limitazioni d'uso:

Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 30.06 2021 ai nn. 22974/18088, nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.06.2021, a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce, in data 09/06/2021 ai nn. 2535/2021 in data 30/06/2021 ai nn. 22974/18088

### 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 del 20.11.2007 a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_  
 a firma di Notaio Mancuso Rocco da Lecce in data  
 20/11/2007 ai nn. 19875/10280  
 importo ipoteca: Euro 1.050.000,00  
 importo capitale: Euro 700.000,00  
 In data 26.02.2010 ai nn. 7282/1046 surrogazione ai sensi dell'art. 8-comma 2, d.l. 7/2007 a favore della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità catastale: *Difformità distributive*

## 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<br>scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:   | € 0,00 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr. Antonio Barbetta  
 Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



## STORIA DEL DOMINIO dell'immobile come desunto dalla relazione notarile in atti

## IMMOBILI

Quota pari ad 1/2 di usufrutto su Terreno sito in Lecce, di, Are 45 Ca 33, distinto in catasto con foglio 197 particella 918.

Quota pari ad 1/2 di usufrutto su Abitazione in villini (A7) Sita in Lecce Via Piacenza, 12 al piano 1°, piano 2°, piano terra, di vani 16, distinta in catasto con foglio 197 pila 919 sub 3.

Quota pari ad 1/2 di usufrutto su Magazzino e locale di deposito (C2) sito in Lecce Via Piacenza, 12 al piano terra, di mq. 30,00 distinto in catasto con foglio 197 p.la 919 sub 4.

Quota pari ad 1/2 di usufrutto su Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Lecce Via Piacenza, 12 al piano 1°, piano sotterraneo, di mq. 192,00 distinto in catasto con foglio 197 particella 919 sub 5.

Quota pari ad 1/2 di usufrutto su Ente comune sito in Lecce Via Piacenza, 12 al piano terra, distinto in catasto con foglio 197 particella 919 sub 6.

## STORIA DEL DOMINIO

Il villino (A7) in Lecce identificato in catasto al foglio 197 particella 919 sub.3, il magazzino (C2) di cui al foglio 197 particella 919 sub.4, il box (C6) di cui al foglio 197 particella 919 sub.5 il terreno di cui al foglio 197 particella 918, sono pervenuti al signor

codice fiscale , per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 20.11.2007 in notar Mancuso Rocco di Lecce rep. n. 19874/10279 trascritto il 21.11.2007 ai nn. 48615/31936. da potere del signor

codice fiscale al quale il terreno in Lecce di cui al foglio 197 particella 559, era pervenuto quanto alla quota pari ad 1/2 di piena proprietà, stante la restante metà perveniva alla signora

IA nata a il codice fiscale giusta atto di compravendita del 07.12.1978 in notar Domenico Mancuso di Lecce, trascritto il 22.12.1978 ai nn. 32576/28683, da potere del signor

nato a e il , e quanto alla restante metà giusta atto di donazione accettata del 02.04.1993 in notar Cilio Alfredo di Lecce rep. n. 57469, trascritto il 30.04.1993 ai nn. 12678/10530, da potere della predetta

Si precisa che con atto del 08.01.2014 in notar Dal Verme Sergio di Lecce rep. n. 24932/11219, trascritto il 21.01.2014 ai nn. 2194/1958, il predetto ha donato liberamente e con la riserva del diritto di usufrutto congiuntivo vitalizio con reciproco accrescimento in proprio favore e del proprio coniuge

nata a il codice fiscale , ai signori

codice fiscale la nuda proprietà degli immobili sopra acquistati.

Si rileva inoltre la seguente FORMALITÀ:

TRASCRIZIONE del 21.01.2014 ai nn. 2195/1959, nascente da atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 08.01.2014 in notar Dal Verme Sergio di Lecce rep. n. 24932/11219, a favore della signora

ata a il codice fiscale , per la quota pari a 1/2 di usufrutto in regime di separazione dei beni, e contro il signor

nato a codice fiscale ,

avente per oggetto:

Abitazione in villini (A7) in Lecce foglio 197 particella 919 sub.3

Magazzino (C2) in Lecce foglio 197 particella 919 sub.4

Locale uso box (C6) in Lecce foglio 197 particella 919 sub.5

Terreno in Lecce foglio 197 particella 918

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

Si e' costituito l'usufrutto congiuntivo e vitalizio con reciproco accrescimento in favore dei signori

, nato a il , e , nata a il

L'immobile oggetto della presente formalità e' una civile abitazione di tipo villino, Sita nel Comune di Lecce alla via Piacenza n. 12, con giardino circostante di pertinenza esclusiva; composta da piano interrato (garage, tre ripostigli, vano centrale termica e vano cantinola), piano terra (ingresso, studio-soggiorno, pranzo, salotto, tinello, cucina, doppi servizi, ripostiglio ed accessori), piano primo (quattro vani letto, tre servizi, disimpegno e terrazza a livello) e un vano sottotetto con ampia terrazza a livello. costituiscono ulteriore pertinenza esclusiva due piccoli ripostigli siti nel giardino. relativamente quest'ultimo si precisa che esso e' in parte riportato all'urbano unitamente all'abitazione e in parte, la superficie catastale di metri quadrati 4.533 (quattromilacinquecentotrentatre) nel catasto terreni con destinazione C4 - zone residenziali urbani periferiche", ma l'intera superficie è stata vincolata per la costruzione dell'abitazione in oggetto (come da vincolo urbanistico a cura del nota Domenico Mancuso, registrato a Lecce il 24 luglio 1978 e trascritto il 22 luglio 1978) che pertanto, non e' più autonomamente edificabile. l'insieme confina con detta via e proseguendo in senso orario con le particelle 302, 49, 506, 507, 691, 560 e 290.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. intestata a Sig. ) volturata ai Sigg.ri

il 24.01.1979. Concessione Edilizia n° 18795/78 l'agibilità è stata rilasciata in data 25/06/1984

P.E. n. per lavori di Manutenzione straordinaria intestata a a. SCIA del 05.08.2013 prot. 83505

Giudice Dr. Antonio Barbetta  
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

P.E. n. intestata a \_\_\_\_\_ Permisso di costruire recupero abitativo del sottotetto e realizzazione di opere pertinenziali n. 478/2015

Descrizione **appartamento villa** di cui al punto **D**

Usufrutto per la quota di 500/1000 a favore di \_\_\_\_\_ di appartamento villa sito in Lecce Quartiere stadio Via Piacenza, 12.

L'immobile è sito nel Comune di Lecce alla via Piacenza. Tipologia villa indipendente unifamiliare realizzata su lotto di terreno di circa 4.500 mq con annessi locali deposito e piscina. Si sviluppa su due piani fuori terra con sottotetto e piano interrato. Il piano terra è costituito: da un portico, cucina-tinello, ampio open space, dove trovano collocazione, il pranzo, soggiorno e studio, oltre ad un bagno e ripostiglio. Il collegamento tra i vari piani avviene a mezzo di un vano scala interno. Il piano primo è destinato a zona notte, costituito da quattro camere da letto un bagno, due wc ed ampio terrazzo. Il sottotetto è costituito da camera da letto, bagno, vano pluriuso ed un ampio terrazzo.

Il piano interrato ha subito un cambio di destinazione d'uso da garage - deposito a residenziale, costituito da un ampio spazio per attività ricreative con annesso bagno e ripostiglio. La Struttura portante è in c.a. con muri di tamponatura in laterizio, le coperture sono del tipo piano in latero cemento; gli infissi esterni in alluminio elettrocolorato e vetro camera; infissi interni in legno; i pavimenti sono in parte in listoni di parquet e lastroni in gres porcellanato; i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. L'immobile risulta essere finito in ogni sua parte ed è allacciato alle reti pubbliche di gas, acqua e fognatura. L'area esterna è sistemata a verde attrezzato.

L'immobile nell'anno 2015 è stato oggetto di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per la realizzazione di opere pertinenziali, nonché il permesso di costruire per eseguire il recupero abitativo del sottotetto ai sensi della L. R. 33/07, un ampliamento ai sensi della legge regionale n° 14/09 (piano casa) modificata con L. R. n. 21/11 e la costruzione di una piscina ad uso privato. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1.173,00**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
 il \_\_\_\_\_, Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni;  
 nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nuda proprietà 1/2;  
 nata a \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ } nuda proprietà 1/2. foglio  
 197 mappale 919 subalterno 3, categoria 7, classe 4, superficie catastale mq 449,00,  
 composto da vani 16 vani, posto al piano Primo, - rendita: Euro 2.396,36.
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
 esse il \_\_\_\_\_, Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni;  
 nato a \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ nuda proprietà 1/2;  
 nata a \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ } nuda proprietà 1/2. foglio  
 197 mappale 919 subalterno 4, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 40, composto da  
 vani mq 30, posto al piano T, - rendita: € 86,76.
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
 il \_\_\_\_\_, Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni;  
 nato a \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ nuda proprietà 1/2;  
 nata a \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ } nuda proprietà 1/2. foglio  
 197 mappale 919 subalterno 5, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq 225,  
 composto da vani 192, posto al piano Int, - rendita: € 723,87.
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 ) Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
 il \_\_\_\_\_, Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni;  
 nato a \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ } nuda proprietà 1/2;  
 nata a \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ } nuda proprietà 1/2. foglio  
 197 mappale 919 subalterno 6, posto al piano T.



- terreni: intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni;  
 \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ nuda proprietà 1/2;  
 \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ nuda proprietà 1/2. foglio  
 197 mappale 918 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale Are 45.33, - reddito  
 agrario: € 10,53, - reddito dominicale: € 15,22.

L'edificio è stato costruito nel 1980, ristrutturato nel 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero 40 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona C

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano interrato mq 310,00	Sup. reale lorda	310,00	1,00	310,00
Piano terra mq 330,00	Sup. reale lorda	330,00	1,00	330,00
Piano Primo (zona notte) mq 170,00	Sup. reale lorda	170,00	1,00	170,00
Sottotetto mq 70,00	Sup. reale lorda	95,00	1,00	95,00
Locali deposito mq 40,00	Sup. reale lorda	40,00	0,20	8,00
Verde attrezzato calcolato in percentuale mq 260,00	Sup. reale lorda	260,00	1,00	260,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.205,00</b>		<b>1.173,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: Ferro, apertura: elettrica, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: pavimenti in ceramica, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: legno, pietra e ghiaia, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres porcellanato e parquet, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: legno, condizioni: buone.

##### Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: parabola, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antifurto:</i>	tipologia: a contatti perimetrali, combinatore tel.: presente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Energia solare:</i>	tipologia: pannelli fotoelettrici a fotocellule, utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoventilatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

Si è ricorsi al metodo di stima sintetico comparativo che consente nel determinare direttamente l'entità del valore venale tramite la comparazione tra immobili di valore venale ignoto e immobili simili di prezzo noto, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	appartamento villa	1.173	€ 2.250.000,00	€ 618.750,00

**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:

- Riduzione monetaria: Aggiornamento planimetrie catastali	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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**

Giudice Dr. Antonio Barbetta  
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 523.937,50

Relazione lotto 004 creata in data 04/03/2024  
Codice documento: E067-21-000198-004

il perito  
Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



PAOLO  
CARMELO  
TAVOLARO  
04.03.2024  
17:58:08  
GMT+01:00

Giudice Dr. Antonio Barbetta  
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

