

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

**Esecuzione Forzata**

Contro

N. Gen. Rep. 000373/18

**Giudice Dr. Alessandro Silvestrini**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico Incaricato:

[REDACTED]

con studio in Lecce (Lecce)

telefono: t

cellulare

fa

e-mail: j

[REDACTED]

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

Perito:

[REDACTED]



**Abitazione in Vignacastri, frazione del comune di Ortelle, con ingresso da via San Francesco civ. 41, primo piano.  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà di un'abitazione al primo piano, sita in Vignacastri, frazione del comune di Ortelle, alla via San Francesco n.41, in angolo con via San Giovanni Bosco.

L'alloggio, posto al primo piano di un immobile su due piani fuori terra e un piano interrato, si compone di ingresso, ampio salone, due camere da letto, due bagni, cucina e corridoio disimpegno per circa mq.154 coperti lordi, oltre balconi e terrazze a livello estese in tutto circa mq.152 lordi (Cfr. Allegato n.1: planimetria ed Allegato n.2: elaborato fotografico).

Identificato in catasto:  
intestato a

nel c.f. di Ortelle al foglio 14 p.lla 591 sub.2, via San Giovanni Bosco piano 1, catg.A/2 di 1^ classe, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 184 mq, totale escluse le aree scoperte 184 mq., rendita euro 303,68 (Cfr. Allegato n.3: visure catastali storiche).

Coerenze: l'appartamento confina superiormente con lastrico solare del fabbricato, inferiormente con altra u.i. descritta al successivo Lotto 2, a nord, est ed ovest con aree esterne pertinenziali dell'immobile, a sud con altro fabbricato di proprietà di terzi distinto sulla mappa catastale dalla p.lla 437 (Cfr. Allegati n.4: estratto di mappa catastale, e n.5: immagine tratta da Google Maps).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è ubicato in zona centro-periferica della frazione di Vignacastri del comune di Ortelle.

Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con facilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da [redacted] (Allegati n.6: verbali di sopralluogo e n.7: bollette di utenza).

**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: dall'estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal comune di Ortelle [redacted]

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

Dal certificato notarile in atti, redatto dal notaio [redacted] si evince che alla data dell'5 luglio 2018, sull'immobile pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca legale  
favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

- ipoteca giudiziale in \_\_\_\_\_  
in particolare, a favore della \_\_\_\_\_

4.2.2. *Pignoramenti:*

-Pignoramento immobiliare nascente da atto emesso dall'Ufficiale  
Giudiziario della Corte D'Appello di Lecce in data \_\_\_\_\_

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme agli elaborati progettuali

Vi sono piccole difformità nella tramezzatura interna e il vano indicato  
come ripostiglio sull'elaborato di progetto redatto di geom. \_\_\_\_\_  
è stato trasformato in bagno; nella cucina è stato poi realizzato un  
piccolo caminetto.

Esse possono essere regolarizzate con una pratica edilizia di "accertamento  
di conformità", ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380 del 6 giugno  
2001; sanzione e spese tecniche calcolate, forfettariamente, in euro  
1.500,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in  
atti (Cfr. *Allegato n.10: planimetria catastale ed elaborato planimetrico*);  
le uniche differenze consistono nella realizzazione di un secondo bagno al  
posto del ripostiglio e del caminetto nella cucina.

Per regolarizzare catastalmente tali difformità, occorre presentare  
all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, una denuncia di variazione  
doc.fa con una spesa stimata di euro 500,00, comprensiva delle competenze  
professionali.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari.**

\_\_\_\_\_ per 1.000/1.000, che edificò il fabbricato del quale fa parte l'u.i. pignorata a partire dal 1979.

6.2 **Precedenti proprietari.**



Secondo il certificato notarile in atti, il suolo su cui è stato edificato il fabbricato pervenne al debitore con atto di donazione per notaio [redacted] trascritto a Lecce il 1 [redacted] e successivo atto di divisione per notaio [redacted] trascritto a Lecce [redacted] nn [redacted]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di costruzione n.23/1979 (prot. n.2079, pratica 66) del 26 aprile 1979 (Cfr Allegato n.9).

#### Descrizione dell'abitazione di cui al punto A

L'alloggio pignorato è posto al primo piano di uno stabile su due piani fuori terra ed un piano interrato; sebbene catastalmente posizionato alla via S. Giovanni Bosco ha accesso dal civ. 41 di via San Francesco, attraverso una scala che giunge fino al lastrico solare e sulla quale si aprono anche le porte che conducono alla cantina (descritta al successivo Lotto 3) e al negozio (descritto al Lotto 2). Detta scala ha le rampe ed il corrimano rivestiti in cotto ed il parapetto realizzato in muratura.

L'appartamento si compone di un vano ingresso, ampio salone, due camere da letto, due bagni, cucina e corridoio disimpegno per circa mq.154 coperti lordi; vi sono poi balconi e terrazze a livello estese in tutto circa mq.152 lordi.

L'altezza netta interna delle camere è di circa 3,25 mt.; l'immobile ha strutture portanti intelaiate in c.a., pareti in muratura e solaio in latero-cemento. L'abitazione è rifinita con pavimenti in ceramica di buon formato, impianto elettrico sottotraccia con apriporta e citofono, predisposizione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento a termosifoni (mancano corpi radianti e caldaia).

E' allacciato alla rete urbana dell'acquedotto e della fognatura, con contatori intesati al debitore.

#### Destinazione urbanistica:

Secondo il P.d.F. di Ortelle, approvato con Delibera della [redacted] successiva Delibera del [redacted] edificio del quale fa parte l'u.i. oggetto di stima ricade in zona B1, con indice di f.f. di 3,00 mc./mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione: superficie coperta al piano primo.	Sup.reale lorda	154,00	1,00	154,00
Balconi e verande a livello sul prospetto e sul retro	Sup.reale lorda	152,00	0,50	76,00
Vano scala comune alle altre u.i.	Sup.reale lorda	18,00	0,33	6,00
Sommando	Sup.reale lorda	324,00		236,00

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Copertura:*

tipologia: piana, condizioni: buone, senza visibili segni di dissesto.

*Strutture verticali (strutture):*

in c.a., condizioni: buone, non sono visibili lesioni o segni di dissesto.

*Solai:*

tipologia: solai latero-cementizi, condizioni: buone secondo la ricognizione esterna.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Porta d'ingresso:*

portoncino sulla strada in legno iroko protetto da persiana in alluminio; porta d'ingresso all'appartamento in legno iroko: condizioni buone.

*Infissi esterni (componente edilizia):*

In legno iroko, con vetri camera, protetti da persiane in alluminio simil legno; condizioni: buone.

*Infissi interni (componente edilizia):*

porte in legno. Condizioni buone.

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini  
Perito: Ing. [redacted]

<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	in ceramica in tutti i vani, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento interno (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco civile, condizioni: buone. Nei bagni con piastrelle di ceramica. Nella cucina è piastrellata solo la zona cottura e servizi, condizioni: buone.
<i>Rivestimento esterno (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco civile tinteggiato con vernice al plastico. Condizioni: sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentato dalla rete cittadina dell'acquedotto.
<i>Fognatura (impianto):</i>	allacciata alla rete cittadina.
<i>Termico (impianto):</i>	Sono state predisposte le tubazioni incassate nei muri, ma mancano i corpi radianti e la caldaia.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Apriporta e citofono, conformità non verificata.

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale di mq. 236,00 come innanzi calcolata.

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, ubicazione, consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a **600,00euro/mq.** riferito alla predetta superficie commerciale.

### 8.2. Fonti di informazione

Indagini di mercato, agenzie immobiliari e professionisti locali, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2018, riporta per la zona E2 di Ortelle (Vignacastri, intero centro urbano) valori per le abitazioni civili, quale è quella in esame, compresi tra 520 e 670 euro/mq.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobilie	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
Abitazione e pertinenze	236,00 mq.	€ 140.400,00	€ 141.600,00

### 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 21.240,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale.

€ 2.000,00

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (in cifra tonda)	€ 120.400,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente (in cifra tonda)	€ 118.400,00

**Locale commerciale in Vignacastri, frazione del comune di Ortelle, con ingresso da via San Giovanni Bosco, piano rialzato.  
Lotto 002**

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

**A.** Piena proprietà di un locale commerciale al piano terra, sito in Vignacastri, frazione del comune di Ortelle, alla via San Giovanni Bosco.  
Posto al piano terra di un immobile su due piani fuori terra e un piano interrato misura circa mq.264 coperti lordi ed è attualmente utilizzato come negozio per alimentari (Cfr. Allegati n.11 pianta di progetto del locale e n.2: elaborato fotografico).

Identificato in catasto:  
intestato a

per 1.000/1.000;

nel c.f. di Ortelle al foglio 14 p.lla 591 sub.5, via San Giovanni Bosco piano T, catg.C/1 di 1<sup>^</sup> classe, consistenza 236 mq., consistenza 236 mq, superficie catastale 236 mq., rendita euro 1.901,39 (Cfr. Allegato n.3: visure catastali storiche).

Coerenze: il locale confina superiormente con l'abitazione descritta al Lotto 1, inferiormente con altra u.i. descritta al successivo Lotto 3, a nord e ad est con aree esterne pertinenziali dell'immobile, ad ovest con vano scala e garage descritto al Lotto 4, a sud con altro fabbricato di proprietà di terzi distinto sulla mappa catastale dalla p.lla 437 (Cfr. Allegati n.4: estratto di mappa catastale, e n.5: immagine tratta da Google Maps).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è ubicato in zona centro-periferica della frazione di Vignacastri del comune di Ortelle.

Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con facilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato utilizzato come minimarket [redacted], secondo quanto riferito dal debitore, condotto in fitto da [redacted] Cfr.

Allegati n.6: verbali di sopralluogo).

**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: dall'estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal comune di Ortelle [redacted]

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

Dal certificato notarile in atti, redatto dal notaio [redacted] si evince che alla data dell'5 luglio 2018, sull'immobile pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.



4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca legale n. [redacted]  
favore di [redacted] contro [redacted]

- ipoteca giudiziale [redacted]

4.2.2. *Pignoramenti:*

-Pignoramento immobiliare nascente da atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Lecce in data [redacted]

Eseguito per la somma di euro [redacted]

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme agli elaborati progettuali approvati con la concessione di costruzione n.23/1979 (prot. N.2079, pratica 66) del 26 aprile 1979 (Cfr Allegato n.9).

Il locale è dotato di autorizzazione di "usabilità" n.1/1992 rilasciata dal comune di Ortelle il 31.03.1992 (Cfr Allegato n.12).

Vi sono difformità nella tramezzatura interna e, soprattutto, nel numero, nella forma e nelle dimensioni delle aperture sui prospetti.

Esse possono essere regolarizzate con una pratica edilizia di "accertamento di conformità", ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001; sanzione e spese tecniche calcolate, forfettariamente, in euro 1.500,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti (Cfr. Allegato n.13: *planimetria catastale ed elaborato planimetrico*); fatta eccezione per le difformità innanzi segnalate.

Per regolarizzarle catastalmente, occorre presentare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, una denuncia di variazione doc.f.a con una spesa stimata di euro 500,00, comprensiva delle competenze professionali.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari.**

6.2 **Precedenti proprietari.**



Secondo il certificato notarile in atti, il suolo su cui è stato edificato il fabbricato pervenne al debitore con atto di donazione per notaio [redacted] trascritto a Lecce [redacted] e successivo atto di divisione per notaio [redacted] trascritto a Lecce [redacted]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di costruzione n.23/1979 (prot. N.2079, pratica 66) del 26 aprile 1979 (Cfr Allegato n.9) e autorizzazione di "usabilità" n.1/1992 rilasciata dal comune di Ortelle il 31.03.1992 (Cfr Allegato n.12).

#### Descrizione del locale commerciale di cui al punto A

Il locale occupa quasi l'intero piano terra di uno stabile su due piani fuori terra ed un piano interrato; ha gli accessi carrabili dalla via S. Giovanni Bosco e l'ingresso principale in angolo con via San Francesco.

L'altezza netta interna è di circa 3,40 mt.; l'immobile ha strutture portanti intelaiate in c.a., pareti in muratura e solaio in latero-cemento, pavimento in gres ceramico, controsoffitto a nido d'ape, due split per il condizionamento, serrande esterne in ferro e le rifiniture tipiche dei supermarket. E' allacciato alla rete urbana dell'acquedotto e della fognatura, con contatore autonomo.

#### Destinazione urbanistica:

Secondo il P.d.F. di Ortelle, approvato con Delibera della [redacted] e successiva Delibera del [redacted] l'edificio del quale fa parte l'u.i. oggetto di stima ricade in zona B1, con indice di f.f. di 3,00 mc./mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale commerciale	Sup.reale lorda	264,00	1,00	264,00

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura:

tipologia: piana, condizioni: buone, senza visibili segni di dissesto.

Strutture verticali (strutture):

in c.a., condizioni: buone, non sono visibili lesioni o segni di dissesto.

Solai:

tipologia: solai latero-cementizi, condizioni: buone secondo la ricognizione esterna.

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (componente edilizia):

In alluminio anodizzato vetri, serrande in ferro; condizioni: discrete.

Infissi interni (componente edilizia):

porte in legno. Condizioni discrete.

Pavim. interna (componente edilizia):

in gres ceramico, condizioni: sufficienti.

Pavim. esterna (componente edilizia):

in ceramica, condizioni: discrete.

Rivestimento interno (componente edilizia):

materiale: intonaco civile, condizioni: non rilevabili per la presenza degli scaffali. Nei bagni con piastrelle di ceramica.

Rivestimento esterno (componente edilizia):

materiale: intonaco civile tinteggiato con vernice al plastico. Condizioni: buone.

Idrico (impianto):

alimentato dalla rete cittadina dell'acquedotto.

Fognatura (impianto):

allacciata alla rete cittadina.

Termico (impianto):

due split a pompa di calore con unità esterne posizionate sui prospetti.

Elettrico (impianto):

in canaline dedicate, conformità non verificata.

Complessivamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale.

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

Perito: Ing. [redacted]

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

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale di **mq. 264,00** come innanzi calcolata.

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, ubicazione, consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a **600,00 euro/mq.** riferito alla predetta superficie commerciale.

**8.2. Fonti di informazione**

Indagini di mercato, agenzie immobiliari e professionisti locali, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio di Lecce; tale Osservatorio, riporta nel primo semestre del 2018 per la zona E2 di Ortelle (Vignacastri, intero centro urbano) valori per negozi compresi tra 485 e 670 euro/mq.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobilie	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
<b>Locale commerciale</b>	<b>264,00 mq.</b>	<b>€ 158.400,00</b>	<b>€ 158.400,00</b>

**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:

€ 23.760,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione catastale.

€ 2.000,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (in cifra tonda)	<b>€ 134.600,00</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente (in cifra tonda)	<b>€ 132.600,00</b>

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

Perito: Ing. [REDACTED]

Locale deposito in Vignacastri, frazione del comune di Ortelle, con ingresso da via San Francesco civ.41, piano interrato.

**Lotto 003**

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

A. Piena proprietà di un locale deposito al piano interrato, sito in Vignacastri, frazione del comune di Ortelle, alla via San Francesco n.41.

L'u.i., posta al piano scantinato di un immobile con altri due piani fuori terra, si compone di un unico grande vano a forma di "L" rovesciata, nel quale sono poi stati ricavati due piccoli ambienti, come illustrato dalla pianta allegata; la consistenza totale è di circa mq.150 coperti lordi (Cfr. Allegato n.14: planimetria ed Allegato n.2: elaborato fotografico).

Identificato in catasto:  
intestato a

nel c.f. di Ortelle al foglio 14 p.lla 591 sub.7, via San Francesco piano 1S, cat.g.C/2 di 2<sup>a</sup> classe, consistenza 134 mq., superficie catastale totale 150 mq, rendita euro 131,49 (Cfr. Allegato n.3: visure catastali storiche).

Coerenze: il locale confina superiormente con il negozio descritto al Lotto 1, a nord, est ed ovest con aree esterne pertinenziali dell'immobile, a sud con altro fabbricato di proprietà di terzi distinto sulla mappa catastale dalla p.lla 437 (Cfr. Allegati n.4: estratto di mappa catastale, e n.5: immagine tratta da Google Maps).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è ubicato in zona centro-periferica della frazione di Vignacastri del comune di Ortelle.

Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con facilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità del sig. [redacted]

[redacted] (Cfr. Allegati n.6: verbali di sopralluogo e n.7: bollette di utenza).

**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: dall'estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal comune di Ortelle l' [redacted]

[redacted]  
regime di separazione dei beni.

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

Dal certificato notarile in atti, redatto dal notaio [redacted] e alla data dell'5 luglio 2018, sull'immobile pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini  
Perito: Ing. [redacted]

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca legale  
favore di

- ipoteca giudiziale i

4.2.2. *Pignoramenti:*

-Pignoramento immobiliare nascente da atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Lecce in data

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Negli elaborati progettuali approvati con la concessione di costruzione n.23/1979 (prot. N.2079, pratica 66) del 26 aprile 1979 (Cfr. Allegato n.9), il piano scantinato non è contemplato.

Come confermato dallo stesso debitore, fu realizzato in variante al progetto a firma del geom. per sfruttare lo scavo di fondazione, senza avanzare la necessaria d.i.a. al comune di Ortelle.

Esso può essere regolarizzato con una pratica edilizia di "accertamento di conformità", ai sensi dell'art. 37 commi 2 e 4 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001; sanzione, oneri di urbanizzazione e spese tecniche calcolate, approssimativamente, in euro 8.000,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti, attesa la precarietà del divisore in masonite realizzato per delimitare l'ambiente in cui sono allocate le apparecchiature frigorifere al servizio del negozio del primo piano (Cfr. Allegato n.15: planimetria catastale ed elaborato planimetrico).

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari.**

6.2 **Precedenti proprietari.**

Secondo il certificato notarile in atti, il suolo su cui è stato edificato il fabbricato pervenne al debitore con atto di donazione per notaio trascritto a Lecce il successivo atto di divisione per notaio

**7. PRATICHE EDILIZIE:** nessuna.**Descrizione del locale di cui al punto A**

L'u.i., posta al piano scantinato di un immobile con altri due piani fuori terra, si compone di un unico grande vano a forma di "L" rovesciata, nel quale sono poi stati ricavati due piccoli ambienti, come illustrato dalla pianta allegata; la consistenza totale è di circa mq. 150 coperti lordi. Ha accesso dal civ. 41 di via San Francesco, attraverso una scala che giunge fino al lastrico solare e sulla quale si aprono anche le porte che conducono all'appartamento del primo piano (descritto al Lotto 1) e al negozio (descritto al Lotto 2). Detta scala ha le rampe ed il corrimano rivestiti in cotto ed il parapetto realizzato in muratura.

L'altezza netta interna è di circa 2,40 mt.; lungo il lato nord del locale è stato realizzato un tramezzo con pannelli di masonite, ricavando un ambiente nel quale sono allocate le apparecchiature frigorifere al servizio del negozio di alimentari posto al piano rialzato (Lotto n.2).

Il fabbricato ha strutture portanti intelaiate in c.a., pareti in muratura e solaio in latero-cemento; il locale ha pavimento in ceramica e l'impianto elettrico sottotraccia. Sul soffitto sono visibili le tubazioni di scarico della condensa ed i cavidotti di collegamento dei compressori ai frigoriferi posti al piano sovrastante.

**Destinazione urbanistica:**

Secondo il P.d.F. di Ortelle, approvato con Delibera della [redacted] edificio del quale fa parte l'u.i. oggetto di stima ricade in zona B1, con indice di f.f. di 3,00 mc./mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale deposito al piano seminterrato.	Sup.reale lorda	150,00	1,00	150,00
Vano scala	Sup.reale lorda	18,00	0,33	6,00
	Sup.reale lorda	168,00		156,00

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:***Copertura:*

tipologia: piana, condizioni: buone, senza visibili segni di dissesto.

*Strutture verticali (strutture):*

in c.a., condizioni: buone, non sono visibili lesioni o segni di dissesto.

*Solai:*

tipologia: solai latero-cementizi, condizioni: buone secondo la ricognizione esterna.

**Componenti edilizie e costruttive:***Porta d'ingresso:*

portoncino sulla strada in legno iroko protetto da persiana in alluminio; porta d'ingresso all'appartamento in legno iroko: condizioni buone.

*Infissi esterni (componente edilizia):*

In alluminio anodizzato e vetri; condizioni: sufficienti.

*Infissi interni (componente edilizia):*

nessuno.

*Pavim. interna (componente edilizia):*

in ceramica, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento interno (componente edilizia):*

materiale: intonaco civile, condizioni: sufficienti.

*Elettrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità non verificata.

Complessivamente l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione generale.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini  
Perito Ing. S. [redacted]

**8.1. Criterio di Stima**

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale di **mq. 156,00** come innanzi calcolata.

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, ubicazione, consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a **300,00 euro/mq.** riferito alla predetta superficie commerciale, tenuto pure conto dell'inesistenza di un accesso carrabile e dell'altezza limitata a mt.2,40.

**8.2. Fonti di informazione**

Indagini di mercato, agenzie immobiliari e professionisti locali, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio di Lecce; tale Osservatorio, riporta, nel primo semestre del 2018, per la zona E2 di Ortelle (Vignacastri, intero centro urbano) valori per i magazzini, ai quali può essere assimilata l'u.i. in esame, compresi tra 340 e 380 euro/mq.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
Locale deposito al piano seminterrato	156,00 mq.	€ 45.000,00	€ 46.800,00

**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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€	7.020,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale.	€	8.000,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (in cifra tonda)	€	39.800,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente (in cifra tonda)	€	31.800,00

**Garage in Vignacastri, frazione del comune di Ortelle, con ingresso da via San Francesco, piano terra.**

**Lotto 004**

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

- A.** Piena proprietà di un garage al piano terra sito in Vignacastri, frazione del comune di Ortelle, alla via San Francesco.  
L'u.i., facente parte di un immobile su due piani fuori terra ed un piano interrato, si compone di un unico vano esteso circa mq. 31 coperti lordi (Cfr. Allegato n.16: planimetria ed Allegato n.2: elaborato fotografico).  
Identificato in catasto:  
intestato a

[REDACTED]

nel c.f. di Ortelle al foglio 14 p.lla 591 sub.6, via San Francesco piano T, catg.C/6 di 3<sup>a</sup> classe, consistenza 25 mq., superficie catastale totale 31 mq, rendita euro 29,70 (Cfr. Allegato n.3: visure catastali storiche).

Coerenze: il locale confina superiormente con l'alloggio descritto al Lotto 1, a nord e ad ovest con aree esterne pertinenziali dell'immobile, ad est con il locale costituente il Lotto 2, a sud con altro fabbricato di proprietà di terzi distinto sulla mappa catastale dalla p.lla 437 (Cfr. Allegati n.4: estratto di mappa catastale, e n.5: immagine tratta da Google Maps).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è ubicato in zona centro-periferica della frazione di Vignacastri del comune di Ortelle.

Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con facilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità del sig. [REDACTED] (Cfr. Allegati n.6: verbali di sopralluogo e n.7: bollette di utenza).

**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: [REDACTED]

dal comune di Ortelle il [REDACTED]

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

Dal certificato notarile in atti, redatto dal notaio [REDACTED]

[REDACTED] si evince che alla data dell'5 luglio 2018, sull'immobile pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini  
Perito: Ing. [REDACTED]

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca legale n. [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

- ipoteca giudiziale [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

4.2.2. *Pignoramenti:*

-Pignoramento immobiliare [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile è conforme nelle dimensioni a quello descritto negli elaborati progettuali approvati con la concessione di costruzione n.23/1979 (prot. N.2079, pratica 66) del 26 aprile 1979 (*Cfr Allegato n.9*).

La difformità più rilevante è data dalla mancanza della rampa di scale interna che doveva collegarlo al vano scala di accesso all'appartamento; inoltre, sulla parete est, è stata realizzata una porta di comunicazione con il locale descritto al Lotto "2".

Tali modifiche possono essere regolarizzate con una pratica edilizia di "accertamento di conformità", ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001; sanzione e spese tecniche calcolate, forfettariamente, in euro 1.500,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale in atti (*Cfr. Allegato n.17: planimetria catastale ed elaborato planimetrico*) per le medesime difformità evidenziate al precedente punto.

Per regolarizzarle catastalmente occorre presentare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, una denuncia di variazione doc.f.a con una spesa stimata di euro 500,00, comprensiva delle competenze professionali.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari.**

6.2 **Precedenti proprietari.**

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

Perito: Ing. [redacted]

Secondo il certificato notarile in atti, il suolo su cui è stato edificato il fabbricato pervenne al debitore con atto di donazione per notaio [REDACTED], trascritto a Lecce il [REDACTED] successivo atto di divisione per notaio [REDACTED] trascritto a Lecce [REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 3902 del 26.03.1992 e successiva concessione in sanatoria per variante in corso d'opera n.3902/bis del 26.11.1993 (Cfr. Allegato n.8).

#### Descrizione del garage di cui al punto A

L'u.i., posta al piano terra di un immobile che si articola su due piani fuori terra ed un piano scantinato, si compone di un unico vano a forma rettangolare, esteso circa mq. 31 coperti lordi. Ha accesso da via San Francesco ed è chiuso da una saracinesca in ferro a comando manuale.

L'altezza netta interna è di circa 3,35 mt.; sul lato est, a sinistra dopo il varco d'ingresso vi è una porta che lo mette in comunicazione con il negozio adiacente (Lotto 2); dopo tale porta, nell'angolo a sud-est del vano, è collocata una grossa cella frigorifera.

Il locale ha pavimento in ceramica e impianto elettrico sottotraccia; prende luce dal negozio attraverso un finestrone a nastro in alluminio e vetri lungo la sommità della parete est; un secondo finestrino è collocato sul lato opposto, Nell'angolo a sud-est del garage vi è una canna fumaria al servizio di un camino che si trova al piano scantinato (Lotto 3).

#### Destinazione urbanistica:

Secondo il P.d.F. di Ortelle, approvato con Delibera della [REDACTED] successiva Delibera del [REDACTED], l'edificio del quale fa parte l'u.i. oggetto di stima ricade in zona B1, con indice di f.f. di 3,00 mc./mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage al piano rialzato.	Sup.reale lorda	31,00	1,00	31,00

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura:

tipologia: piana, condizioni: buone, senza visibili segni di dissesto.

Strutture verticali (strutture):

in c.a., condizioni: buone, non sono visibili lesioni o segni di dissesto.

Solai:

tipologia: solaio latero-cementizi, condizioni: buone secondo la ricognizione esterna.

##### Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso:

saracinesca in ferro a comando manuale: condizioni sufficienti.

Infissi esterni (componente edilizia):

In alluminio anodizzato e vetri; condizioni: sufficienti.

Infissi interni (componente edilizia):

porta in legno di comunicazione con il negozio (Lotto 2).

Pavim. interna (componente edilizia):

in gres, condizioni: sufficienti.

Rivestimento interno (componente edilizia):

materiale: intonaco civile, condizioni: sufficienti.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità non verificata.

Complessivamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale.

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

Perito: Ing. [REDACTED]

**8.1. Criterio di Stima**

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale di **mq. 31,00**.

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, ubicazione, consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a **450,00 euro/mq.** riferito alla predetta superficie commerciale, tenuto conto della piccola consistenza e della collocazione al p.t. del garage.

**8.2. Fonti di informazione**

Indagini di mercato, agenzie immobiliari e professionisti locali, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio di Lecce; tale Osservatorio, riporta, nel primo semestre del 2018, per la zona E2 di Ortelle (Vignacastri, intero centro urbano) valori per i box, con i quali può confrontarsi l'u.i. in esame, compresi tra 325 e 360 euro/mq.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
Garage al piano terra	31,00 mq.	€ 13.950,00	€ 13.950,00

**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:

€ 2.092,500

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale.

€ 2.000,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (in cifra tonda)	€ 11.900,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente (in cifra tonda)	€ 9.900,00

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

Perito: Ing. \_\_\_\_\_

**Terreno agricolo nel comune di Santa Cesarea Terme.  
Lotto 005**

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

- A.** Piena proprietà di un terreno agricolo sito nel comune di San Cesarea Terme, con accesso dalla sp.259 (*Allegato n.2: elaborato fotografico*).  
Identificato in catasto:  
intestato a

[REDACTED]

nel c.t. di **Santa Cesarea Terme** al **foglio 34 p.lla 44**, pascolo classe unica, superficie are 17 ca 10, r.d. euro1,41, r.a. euro 0,62 (*Cfr. Allegato n.3: visure catastali storiche*).

Coerenze: il terreno confina a sud con sp.259 dalla quale ha accesso, a nord, est ed ovest con proprietà di terzi identificate sulla mappa catastale, nell'ordine, dalle p.lle 253, 254, 42 e 152 (*Cfr. Allegati n.18: estratto di mappa catastale, e n.19: immagine tratta da Google Maps*).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è ubicato in territorio di Santa Cesarea Terme.

Caratteristiche zona: agricola paesaggistica.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità del sig. [REDACTED]

**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: dall'estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal comune di Ortelle* [REDACTED]

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

Dal certificato notarile in atti, redatto dal notaio [REDACTED] : datato [REDACTED] si evince che alla data dell'5 luglio 2018, sull'immobile pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca legale [REDACTED]

- ipoteca giudiziale [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini  
Perito [REDACTED]



-Pignoramento immobiliare nascente da atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Lecce [redacted], trascritto presso la Conservatoria [redacted] i. di Lecce

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*  
Nessuna difformità.

4.3.2. *Conformità catastale:*  
Lo stato dei luoghi può ritenersi conforme alla coltura catastale in atti.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari.**

**6.2 Precedenti proprietari.**

Precedenti passaggi di proprietà sono indicati nel certificato notarile in atti.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna.

**Descrizione del terreno di cui al punto A**

Il terreno ha forma di trapezio allungato, con il lato nord irregolare, e si estende prevalentemente nella direzione da sud a nord. Si presenta scosceso, incolto, con a dimora qualche albero di olivo in cattive condizioni di vegetazione; non è recintato.

Gode di un'ottima vista panoramica sul mare prospiciente la località di "Porto Miggiano".

**Destinazione urbanistica:**

Come certificato dal comune di Santa Cesarea Terme (Cfr Allegato n.20: certificato di destinazione urbanistica dell'11 ottobre 2018) il terreno ricade in zona agricola speciale E2, soggetta alle prescrizioni di cui agli artt.43 e 45 delle NTA del P.R.G. vigente, nonché a quelle ulteriori previste dall'art.55 per essere prospiciente la pubblica via.

Ancora, l'immobile si trova in zona soggetta a vincolo paesaggistico e soggiace alle norme del PPTR approvato in via definitiva con delibera G.R. del 16.02.2015 n.176, vincolo idrogeologico, nel Parco Regionale "Costa Otranto-S. Maria di Leuca e Bosco di Tricase", nel S.I.C. (Sito di importanza comunitaria) denominato "Costa d'Otranto-S. Maria di Leuca".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale in mq.	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup.reale lorda	1.710,00	1,00	1.710,00

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

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

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale di **mq. 1.710,00** come innanzi indicata.

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, tenuto conto dell'ubicazione, consistenza e vincoli urbanistici e paesaggistici, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a **5,00 euro/mq.** riferito alla predetta superficie commerciale.

**8.2. Fonti di informazione**

Indagini di mercato, agenzie immobiliari e professionisti locali.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobilie	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
<b>Terreno agricolo</b>	<b>1.710,00 mq.</b>	<b>€ 8.550,00</b>	<b>€ 8.550,00</b>

**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:

€ **1.282,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale.

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in c.t.	€ <b>7.300,00</b>
--	-------------------

Lecce, 3 novembre 2018

Il Perito  
ing. 

