

**TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE**

Esecuzione Immobiliare

Fino 1 Securitisation S.R.L.
contro



N. Gen. Rep. 343/22

Giudice Dott. Alessandro Sivestrini

**COMUNE DI TAVIANO
LOTTO 7
FOGLIO 13 PARTICELLA 1941 SUB. 1**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Sandro Lisi
Iscritto all'Albo della Provincia di Lecce al n. 782
Iscritto all'albo del Tribunale di Lecce
CF: LSI SDR 65C15 D862Z - p.iva 04215750755*

*con studio in Lecce (Lecce) Via Zanardelli, 33
telefono: 0832 091158
cellulare: 3357320627
fax: 0832 090764
email: Sandro.lisi@archiworldpec.it*



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:**

6.1 **Attuali proprietari:**

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria in virtù di Atto di compravendita del 02/04/2007, a rogito del Notaio Novelli con sede in Gallipoli (LE). Repertorio n. 69376 - Voltura n. 10724.2/2007 in atti dal 18/04/2007.

6.2 **Precedenti proprietari:** ~~XXXXXXXXXX~~ (atto del 24/10/1997 Notaio Novelli Antonio Sede Gallipoli (LE) Repertorio n. 31025.

7. **PRATICHE EDILIZIE:** per l'immobile realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia, in data 30/01/2004 con n. 1631 di protocollo è stata presentata domanda per ottenere rilascio di titolo abilitativo edilizio in sanatoria per le seguenti opere edilizie abusive: **costruzione di una casa di civile abitazione e di ampio garage a piano terra**. In data 27/02/2006 è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 33.

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato in costruzione sito a Taviano in via Rascia.

L'immobile sviluppa una superficie di **mq 412,50**.

Esso è identificato in catasto terreni come segue:

- **foglio 13, particella 1941. Sub 1**, categoria F3 (visura aggiornata al 08/02/2023)

Intestato a: ~~XXXXXXXXXX~~ proprietà per 1000/1000

Destinazione urbanistica: E1 Zone Agricole Speciali

Vincoli gravanti:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato	Sup. reale lorda	150,00	1,00	150,00
Portico	Sup. reale lorda	30,00	0,25	7,50
Terreno (giardino)	Sup. reale lorda	232,50	0,10	23,25
	Sup. reale lorda	412,50		180,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: allo stato grezzo (sufficienti).

Solai:

tipologia: solai piani laterocementizi, allo stato grezzo (sufficienti).

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

assenti

Infissi interni:

assenti

Pareti esterne:

muratura priva di intonaco e tinteggiatura

Pavim. Interna:

assente

Impianti:

Elettrico:

assente

Idrico:

assente

fognatura:

assente

termico:

assente

Accessori: nessuno



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto perito non ha potuto verificare atti di compravendita per beni simili, ma ha tenuto in conto, mediante indagine diretta condotta in loco, i presumibili valori di mercato per immobili simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre, lo scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Lecce. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce. Ufficio tecnico di Taviano. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari di Taviano, Osservatorio Immobiliare il Sole 24 Ore.

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato

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
Fabbricato:	180,75	€ 300,00	€ 54.225,00
	180,75	€	€ 54.225,00

Dimostrazione:

La superficie commerciale come sopra riportata è stata ottenuta moltiplicando le superficie catastale per i loro coefficienti riduttori, quindi moltiplicando la superficie commerciale per €/mq 300,00, avendo così:

mq 180,75 x €/mq 300,00 = € 54.225,00.

- Valore corpo:	€ 54.225,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	54.225,00
- Valore complessivo diritto e quota:	54.225,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	180,75	54.225,00	54.225,00

Di conseguenza essendo la proprietà della contribuente debitrice € [REDACTED] relativa a 1000/1000, il valore dell'intero corrisponde al valore di diritto.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 8.133,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

€ 0,00

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

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 46.091,25

il perito
 Arch. Sandro Lisi

