
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 72/16

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Antonio FASIELLO

Beni in Alliste (Lecce) alla via Giannipiero (S.P. 265)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Alliste (Lecce) -frazione Contrada Posto Rossi – alla via Giannipiero (S.P. 265).
Composto da modesto appartamento a piano rialzato, con accesso diretto dalla via Giannipiero. L'immobile i parola è composto da:
- veranda scoperta anteriore;
 - soggiorno - pranzo;
 - cucina;
 - n. 2 camere da letto;
 - bagno;
 - ripostiglio;
 - modesto scoperto posteriore.
- L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione.
Lo stesso è posto al piano rialzato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 90,00 (escluse le pertinenze esterne e gli accessori)
Identificato al catasto fabbricati al foglio 13 mappale 277 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 109, composto da vani 4 vani, posto al piano T, - rendita: 136,34.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI
Perito: Geom. Antonio FASIELLO



Servizi della zona: buoni.
negozio al dettaglio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Ugento, Racale,
Taviano.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietario del bene,

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:.....*

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: Nessuna difformità*



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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Alliste (Lecce) -frazione Contrada Posto Rossi – alla via Giannipiero (S.P. 265).

Composto da modesto appartamento a piano rialzato, con accesso diretto dalla via Giannipiero.

L'immobile i parola è composto da:

- veranda scoperta anteriore;
- soggiorno - pranzo;
- cucina;
- n. 2 camere da letto;
- bagno;
- ripostiglio;
- modesto scoperto posteriore.

L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione.

Lo stesso è posto al piano rialzato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 90,00 (escluse le pertinenze esterne e gli accessori)

Identificato al catasto fabbricati al foglio 13 mappale 277 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 109, composto da vani 4 vani, posto al piano T, - rendita: 136,34.

L'edificio è stato realizzato, in parte, prima del 1967 e la restante parte è stata realizzata prima del 1985 e comunque legittimata con C.E.S. ai sensi della L. 47/85.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	90,00	1,00	90,00
area scoperta	Sup. reale lorda	155,00	0,30	46,50
	Sup. reale lorda	245,00		136,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.

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



Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo Sintetico Comparativo. Il bene viene determinato con riferimento a recenti valori di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche ed apportando le necessarie correzioni in funzione delle peculiarità del bene.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alliste, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Alliste e comuni limitrofi, Tecnici del luogo, portali internet, ecc..

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	90,00	€ 850,00	€ 76.500,00
area scoperta	46,50	€ 850,00	€ 39.525,00
	136,50		€ 116.025,00

- Valore corpo:	€ 116.025,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 116.025,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 58.012,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 116.025,00	€ 58.012,50

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:

€ 8.701,88

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

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

€ 49.310,63



Beni in Alliste (Lecce) alla via Giannipiero (S.P. 265)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Alliste (Lecce) - frazione Contrada Posto Rossi –alla via Giannipiero (S.P. 265).
Composto da modesto appartamento a piano rialzato, con accesso diretto dalla via Giannipiero.
L'immobile in parola è composto da cucina con camera da letto e bagno.
L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione.
Lo stesso è posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 32,00.
Identificato al catasto fabbricati al foglio 13 mappale 277 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 33, composto da vani 2,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 85,22.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Ugento, Racale, Taviano.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ... in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*

.....

- 4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.3. *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: 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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 938/1986 per lavori di sanatoria edilizia di ampliamento realizzato abusivamente ai sensi della L. 47/85 intestata a ... Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 31/07/1986- n. prot. 6267 rilasciata in data 30/07/2010- n. prot. 16

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Alliste (Lecce) - frazione Contrada Posto Rossi –alla via Giannipiero (S.P. 265).

Composto da modesto appartamento a piano rialzato, con accesso diretto dalla via Giannipiero.

L'immobile in parola è composto da cucina con camera da letto e bagno.

L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione.

Lo stesso è posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 32,00..

Identificato al catasto fabbricati al foglio 13 mappale 277 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 33, composto da vani 2,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 85,22.

L'immobile in parola risulta essere intestato a :... L'edificio è stato realizzato, in parte, prima del 1967 e la restante parte è stata realizzata prima del 1985 e comunque legittimata con C.E.S. ai sensi della L. 47/85.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	32,00	1,00	32,00
	Sup. reale lorda	32,00		32,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.

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

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Metodo Sintetico Comparativo. Il bene viene determinato con riferimento a recenti valori di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche ed apportando le necessarie correzioni in funzione delle peculiarità del bene.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alliste, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Alliste e comuni limitrofi, Tecnici del luogo, portali internet, ecc..

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	32,00	€ 850,00	€ 27.200,00
- Valore corpo:			€ 27.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 27.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 13.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 27.200,00	€ 13.600,00

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

€ 2.040,00

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

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

€ 11.560,00



Beni in Alliste (Lecce) via Giannipiero (S.P. 265)
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di cantinetta sito in Alliste (Lecce) - frazione Contrada Posto Rossi - alla via Giannipiero (S.P. 265).
Composto da piano seminterrato composto da n. 3 locali destinati a cantina, oltre a modesto ripostiglio e bagnetto di servizio.
L'ingresso all'immobile è garantito da porta di accesso posta su verandina scoperta adiacente alla via Giannipiero.
L'immobile è posto al piano terra e seminterrato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 80,00
Identificato al catasto fabbricati al foglio 13 mappale 277 subalterno 4, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 74 mq, composto da vani 62 mq, posto al piano S, - rendita: 67,24.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Ugento, Racale, Taviano.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dain qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
.....
4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.3. *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: 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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 938/1986 per lavori di sanatoria edilizia di ampliamento realizzato abusivamente ai sensi della L. 47/85 intestata a Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 31/07/1986- n. prot. 6267 rilasciata in data 30/07/2010- n. prot. 16

Descrizione **cantinetta** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di cantinetta sito in Alliste (Lecce) - frazione Contrada Posto Rossi - alla via Giannipiero (S.P. 265).

Composto da piano seminterrato composto da n. 3 locali destinati a cantina, oltre a modesto ripostiglio e bagnetto di servizio.

L'ingresso all'immobile è garantito da porta di accesso posta su verandina scoperta adiacente alla via Giannipiero

L'immobile è posto al piano terra e seminterrato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 80,00

Identificato al catasto fabbricati al foglio 13 mappale 277 subalterno 4, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 74 mq, composto da vani 62 mq, posto al piano S, - rendita: 67,24.

L'immobile in parola risulta essere intestato a L'edificio è stato costruito nel parte di esso è stato realizzato prima del 1967 e la restante parte è stata realizzata prima del 1985 e comunque legittimata con C.E.S. ai sensi della L. 47/85.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 2,25 - ml. 2,50 - ml. 2,75.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina	Sup. reale lorda	80,00	1,00	80,00
	Sup. reale lorda	80,00		80,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.

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

Accessori:

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI
Perito: Geom. Antonio FASIELLO



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo Sintetico Comparativo. Il bene viene determinato con riferimento a recenti valori di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche ed apportando le necessarie correzioni in funzione delle peculiarità del bene.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alliste, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Alliste e comuni limitrofi, Tecnici del luogo, portali internet, ecc..

8.3. Valutazione corpi

A. cantinetta

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
cantina	80,00	€ 550,00	€ 44.000,00
- Valore corpo:			€ 44.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 44.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 22.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cantinetta	0	€ 44.000,00	€ 22.000,00

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:

€ 3.300,00

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

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

€ 18.700,00



Beni in Alliste (Lecce) via Giannipiero (S.P. 265)

Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di garage sito in Alliste (Lecce) - frazione Contrada Posto Rossi – alla via Giannipiero (S.P. 265).
Composto da modesto garage con ingresso diretto dalla via Giannipiero, composto da unico vano. L'unità immobiliare in parola si presenta in discrete condizioni.
L'immobile è posto al piano seminterrato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 26,00
Identificato al catasto fabbricati al foglio 13 mappale 277 subalterno 5, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq., composto da vani 19 mq., posto al piano S, - rendita: 29,44.
L'immobile in parola risulta essere intestato a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Ugento, Racale, Taviano.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dain qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
.....
4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.3. *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: 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:

....

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 938/1986 per lavori di sanatoria edilizia di ampliamento realizzato abusivamente ai sensi della L. 47/85 intestata a Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 31/07/1986- n. prot. 6267 rilasciata in data 30/07/2010- n. prot. 16

Descrizione **garage** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di garage sito in Alliste (Lecce) - frazione Contrada Posto Rossi – alla via Giannipiero (S.P. 265).

Composto da modesto garage con ingresso diretto dalla via Giannipiero, composto da unico vano. L'unità immobiliare in parola si presenta in discrete condizioni.

L'immobile è posto al piano seminterrato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 26,00

Identificato al catasto fabbricati al foglio 13 mappale 277 subalterno 5, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq., composto da vani 19 mq., posto al piano S, - rendita: 29,44.

L'immobile in parola risulta essere intestato a L'edificio è stato realizzato, in parte, prima del 1967 e la restante parte è stata realizzata prima del 1985 e comunque legittimata con C.E.S. ai sensi della L. 47/85.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 2,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup. reale lorda	26,00	1,00	26,00
	Sup. reale lorda	26,00		26,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

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

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo Sintetico Comparativo. Il bene viene determinato con riferimento a recenti valori di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche ed apportando le necessarie correzioni in funzione delle peculiarità del bene.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI
Perito: Geom. Antonio FASIELLO



Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alliste, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Alliste e comuni limitrofi, Tecnici del luogo, portali internet, ecc..

8.3. Valutazione corpi

A. garage

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
garage	26,00	€ 550,00	€ 14.300,00
- Valore corpo:			€ 14.300,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 14.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage	0	€ 14.300,00	€ 7.150,00

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:

€ 1.072,50

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

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

€ 6.077,50



Beni in Ugento (Lecce)
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno agricolo sito in Ugento (Lecce) frazione traversa della S.P. 66 .
Superficie complessiva di circa mq 5.211,00.
Identificato al catasto terreni al foglio 21 mappale 245 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 5211, - reddito agrario: 10,77, - reddito dominicale: 12,11.
L'immobile in questione risulta essere intestata a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Ugento, Taurisano.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
.....
4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.3. *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: 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:



7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti pratiche edilizie

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

Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno agricolo sito in Ugento (Lecce) frazione traversa della S.P. 66 .

Superficie complessiva di circa mq 5.211,00.

Identificato al catasto terreni al foglio 21 mappale 245 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 5211, - reddito agrario: 10,77, - reddito domenicale: 12,11.

L'immobile in questione risulta essere intestata a

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia regolare

La tessitura è costituita prevalentemente da uliveto

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti anche se vi è la presenza di una cisterna in C.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	5.211,00	1,00	5.211,00
	Sup. reale lorda	5.211,00		5.211,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo Sintetico Comparativo. Il bene viene determinato con riferimento a recenti valori di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche ed apportando le necessarie correzioni in funzione delle peculiarità del bene.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alliste, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Alliste e comuni limitrofi, Tecnici del luogo, portali internet, ecc..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

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
terreno agricolo	5.211,00	€ 3,00	€ 15.633,00
- Valore corpo:			€ 15.633,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 15.633,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.816,50

Riepilogo:

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



A	terreno agricolo	0	€ 15.633,00	€ 7.816,50
----------	-------------------------	---	-------------	-------------------

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:

€ 1.172,48

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

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

€ 6.644,03

il perito
Geom. Antonio FASIELLO

