

---

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

**Esecuzione immobiliare**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**  
contro

Sede legale: LECCE  
Sede operativa: LECCE

N. Gen. Rep. **363/2022**

Giudice Dott. **Giancarlo MAGGIORE**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Boccuni*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al N.1310*  
*C.F. BCCCLD64A23L049E - P.Iva 02530540752*

*con studio in CARMIANO (Lecce) via Trappeto 85*

*tel/fax: 0832344224*  
*cellulare: 3473550606*

*email: [cboccuni25@gmail.com](mailto:cboccuni25@gmail.com)*  
*pec: [cataldo.boccuni@ingpec.eu](mailto:cataldo.boccuni@ingpec.eu)*

**Beni in Castrignano del Capo - LE - Abitazione**  
**Località Giuliano - via Trento civ.64**  
**Lotto Unico**

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

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione a Piano Seminterrato e Terra - Comune di Castrignano del Capo - LE - Località Giuliano via Trento civ.64.

L'Immobile è composto da:

- un vano seminterrato coperto con volta a botte con accesso diretto a mezzo scala in muratura da via Trento;

- un'abitazione a piano rialzato a cui si accede dalla camera da letto per proseguire nel soggiorno, entrambi con copertura a volta, nel bagno e nella cucina raggiungibile direttamente anche da un percorso parzialmente coperto (*per cui occorre demolire la copertura*) con portone di accesso su via Trento e che conduce al cortile posteriore;

- *un locale a piano primo, delle dimensioni e forma del percorso anzidetto, a cui si accede dalle terrazze dopo aver percorso la scala in muratura posta nel cortile posteriore con relativo sottoscala (che deve essere demolito).*

Posto al piano seminterrato, terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva autorizzata di circa m<sup>2</sup> **137,40<sup>1</sup>**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a \_\_\_\_\_ nato a GAGLIANO DEL CAPO (LE) il \_\_\_\_\_,  
Proprietà 1/1, foglio 2, mappale 168, subb.3 e mappale 697, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 173 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 167 m<sup>2</sup>, posto al piano S1-T-1 - rendita: Euro 322,79.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Il lotto Confina: a Nord con partt. 673 e 674, a Est con part.385, a Sud con via Trento ed a Ovest con sub.2.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentro residenziale, a traffico locale, con parcheggi inesistenti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, principali centri limitrofi: Castrignano del Capo; attrazioni paesaggistiche: Marina di Leuca.

Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno

**3. STATO DI POSSESSO:**

*Occupato dalla signora \_\_\_\_\_, ex convivente del signor \_\_\_\_\_, senza alcun titolo.*

**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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni: IPOTECA VOLONTARIA a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in SIENA, contro \_\_\_\_\_, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario di 30 anni del*

---

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

06.06.2011. Importo Ipoteca Euro 132.000,00 Sorte Capitale Euro 66.000,00, a firma di notaio Carnicelli Fulvio n.rep. 78449/24424  
Iscritta il 10.06.2011 ai nn.21461/3723

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** contro - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 26.10.2022 al n.4661/2022 e trascritto a LECCE in data 01.12.2022 ai nn. 46043/35986.

4.2.4. *Altri oneri: nessuno*

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difficoltà riscontrate:

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Castrignano del Capo non esiste alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento e riscontrato sul posto.

Pertanto il sottoscritto eseguiva ulteriori indagini presso il NCEU e presso l'archivio notarile per accertare la provenienza temporale dell'immobile per poterne definire la possibile conformità urbanistica qualora la sua costruzione fosse stata antecedente al 1942, trovandosi all'interno del perimetro urbano. Dalle ulteriori ricerche effettuate si riscontrava che:

- l'immobile in oggetto veniva donato per la prima volta da  
al figlio con atto del 11.01.1963 (allegato);

- nell'atto detto il signor donava contestualmente ai figli  
due immobili adiacenti individuati sulla particella 168 ma  
distinti rispettivamente dai subalterni 1 e C (in via di definizione) indicando  
però che un corridoio sottostante alle scale di accesso alla terrazza di entrambe  
gli immobili rientrassero nel bene donato con il subalterno 1 pur ricadendo  
nell'abitazione donata a Salvatore. Di fatti presso il NCEU esiste una  
planimetria catastale (allegata), redatta il 05.11.1958, della particella 168  
subalterno 2 dove era individuato il corridoio detto oltre alle scale soprastanti  
che successivamente sono stati accorpati al sub.1 con la soppressione del sub.2  
e la costituzione del nuovo attuale sub.3 (immobile pignorato).

Nello stesso atto il signor donava al figlio , a  
confine con l'abitazione, una fascia di terreno non meglio identificata  
catastalmente delle dimensioni di 33 metri quadrati che successivamente  
veniva staccata dalla particella 386 divenendo la particella 697 (dichiarata  
ENTE URBANO) e graffiata all'attuale particella 168 subalterno 3 (entrambe  
pignorate).

Pertanto si poteva affermare che l'attuale consistenza parziale dell'immobile  
pignorato di un vano al piano interrato e due vani coperti a volta sono stati  
denunciati al catasto in data 06.07.1959 mentre per la rimanente parte,  
realizzata in luogo del cortile retrostante della stessa planimetria e della  
particella 697, non si è in grado di risalire alla provenienza temporale.

Sulla scorta di quanto riscontrato il sottoscritto chiedeva all'Ufficio tecnico del  
Comune di Castrignano del Capo un parere sulla possibile Conformità  
Urbanistica parziale/totale o eventuale sanatoria dell'immobile esistente.

Il funzionario responsabile del comune rispondeva:

*Con riferimento alla richiesta di parere, inerente l'accertamento della  
legittimità dell'immobile in catasto foglio 2 p.lla 168 sub. 3, esperiti gli  
opportuni accertamenti si comunica quanto segue:*

*- agli atti dell'ufficio ( archivio delle pratiche edilizie risalente per alcune  
sporadiche pratiche all'anno 1958 ed a regime dagli anni 60 in poi) non è  
stato possibile rinvenire alcuna attività edilizia riconducibile all'immobile di  
che trattasi, probabilmente per il fatto che l'immobile, almeno per la  
consistenza relativa ai primi due vani con fronte strada con sottostante  
cantina, è certamente anteriore al 1958, anno in cui risulta l'accatastamento  
d'impianto (05/11/1958) a firma del geom. GIOVANNI MONSELLATO;*

- dal riscontro effettuato sui rilievi fotografici dell'I.G.M., ANNO 1955, in possesso dell'ufficio, al netto delle tolleranze dovute agli apprezzamenti grafici connessi alla risoluzione fotografica, è possibile asserire che l'immobile nella sua consistenza attuale, costituita da tre vani, in linea uno dietro l'altro, con sottostante cantina, risalgono a tale periodo, quindi già esistente al 1955.

Stante quanto sopra, pur in considerazione dell'oggettivo riscontro normativo, che prevede per le aree interne al perimetro urbano, come nel caso in esame, la necessità di legittimazione urbanistico edilizia, già a far data dall'entrata in vigore della legge urbanistica madre (1150 /1942); visto che nel periodo di realizzazione dell'immobile, con presumibile ragionevole certezza risalente al 1955, nel comune di CASTRIGNANO DEL CAPO non esisteva una struttura tecnica preposta al controllo del territorio, di fatto concretizzatasi dall'anno 1958 in poi; e che pertanto, come per la maggior parte dei piccoli centri privi di strumentazione urbanistica, l'attività edilizia era quasi sempre spontanea e priva di controllo;

Stante quanto sopra, l'immobile nella sua consistenza attuale, costituita da tre vani con sottostante cantina, così come rappresentato nella planimetria catastale agli atti dal 11/04/2011 a firma del geom. MIRKO MACCHIA, può ritenersi legittimo;

Sono fatte comunque salve le eventuali pendenze fiscali, connesse alla omessa dichiarazione dello stato di consistenza attuale.

Tutto ciò a significare che quanto riportato nelle planimetrie catastali può ritenersi costruito legittimamente salvo che per il percorso coperto che nella risposta dell'Ufficio non viene menzionato pur facendo parte dell'accatastamento del geometra Mirko Macchia.

Pertanto salvo la possibile dimostrazione della sua esistenza, al momento fissato dall'ufficio per il resto dell'immobile, andrebbe demolito il vano a piano primo e di conseguenza la copertura del percorso laterale.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Locale a piano primo da demolire perché non riscontrabile la data di costruzione antecedente al 1942 o al 1955.

Regolarizzabile con: presentazione di Denuncia di Variazione (DOCFA).

Spese pratica: € 50,00

Spese tecnico: € 800,00

1 4.4. **Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene non è divisibile.

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

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese 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

**L'immobile è privo di fornitura di acqua potabile in quanto utilizza, a mezzo di impianto autoclave proprio, l'acqua piovana raccolta in una cisterna posta sotto il piano interrato comune alle due abitazioni confinanti individuate con i subalterni 1 e 3. E' possibile però allacciarsi alla rete AQP presente.**

**Pur essendoci la possibilità di allaccio l'immobile non è dotato di fornitura di gas da rete cittadina.**

6. **NOTE SULLE CERTIFICAZIONI IPOTECARIE E CATASTALI PRESENTATE DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1 **Note sulla certificazione:**

La certificazione notarile presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza della proprietà dell'immobile pignorato un atto di compravendita del 06.06.2011 redatto dal notaio dott. Fulvio Carnicelli in favore del signor \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_. Quest'ultima aveva acquisito la proprietà dell'immobile a

seguito di atto di donazione del padre D'Amico Salvatore del 02/08/1993.

## 6.2 Attuali proprietari

nato a Gagliano del Capo il \_\_\_\_\_ in virtù di atto di compravendita del 06.06.2011 n. rep. 78448/24423 redatto dal notaio Fulvio Carnicelli, trascritto a Lecce il 10.06.2011 ai nn.21458/14721, registrato a Maglie il 10.06.2011 ai n.1775, per un valore di acquisto di **Euro 57.000,00**.

## 7. PRATICHE EDILIZIE: *nessuna*

### Abitazione

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione a Piano Seminterrato e Terra - Comune di Castrignano del Capo - LE - Località Giuliano via Trento civ.64.

L'Immobile è composto da:

- un vano seminterrato coperto con volta a botte con accesso diretto a mezzo scala in muratura da via Trento;
- un'abitazione a piano rialzato a cui si accede dalla camera da letto per proseguire nel soggiorno, entrambi con copertura a volta, nel bagno e nella cucina raggiungibile direttamente anche da un percorso parzialmente coperto (*per cui occorre demolire la copertura*) con portone di accesso su via Trento e che conduce al cortile posteriore;
- *un locale a piano primo, delle dimensioni e forma del percorso anzidetto, a cui si accede dalle terrazze dopo aver percorso la scala in muratura posta nel cortile posteriore con relativo sottoscala (che deve essere demolito).*

Posto al piano seminterrato, terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva autorizzata di circa m<sup>2</sup> **137,40<sup>2</sup>**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a \_\_\_\_\_ nato a GAGLIANO DEL CAPO (LE) il \_\_\_\_\_ Proprietà 1/1, foglio 2, mappale 168, subb.3 e mappale 697, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 173 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 167 m<sup>2</sup>, posto al piano S1-T-1 - rendita: Euro 322,79.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Il lotto Confina: a Nord con partt. 673 e 674, a Est con part.385, a Sud con via Trento ed a Ovest con sub.2.

Costituito da n.1 piano fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna che varia tra circa 4,85 metri (abitazione) e 2,50 metri (locale seminterrato).

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 64.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Castrignano del Capo è il P. di F. approvato con Delibera di Giunta Regionale n.1036 del 13/06/1979, l'immobile è individuato urbanisticamente in ZONA B1 – COMPLETAMENTO EDILIZIO governato con le Norme Tecniche di Attuazione dall'art.14 che stabilisce che:

La zona B1 è costituita da una maglia di isolati adiacenti al centro storico e con prevalenti caratteristiche edilizie uniformi, in un tessuto urbano ormai definito.

Tali maglie di completamento edilizio risultano caratterizzate da viabilità già definita e realizzata al punto di poterla assimilare a piano particolareggiato già esecutivo ai sensi della circolare dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia n. 344 del 4.5.1972.

Ciascun isolato è altresì caratterizzato da tipologia edilizia ricorrente, così che risulta ben configurato e definito il suo carattere architettonico, ambientale e planivolumetrico.

In tale zona gli interventi dovranno attuarsi con caratteristiche volumetriche e tipi edilizi conformi a quelli già realizzati nelle immediate adiacenze.

Per tali zone valgono le seguenti norme:

- 1) Indice di fabbricabilità fondiaria.

---

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

In tali zone è consentito un Iff. di 3 mc/mq. Tuttavia per interventi regolati da progetti planovolumetrici convenzionati a norme di legge e per le sopraelevazioni del primo piano su piano terra esistente, potrà conseguirsi una densità fondiaria di 5 mc/mq.

\*\* 2) H max. L'altezza massima della costruzione deve essere inferiore o uguale all'altezza media degli edifici circostanti nel raggio di 80 mt. Nel caso di edifici che siano oggetto di piano particolareggiato\* o di lottizzazione convenzionata con previsione planovolumetrica, la citata norma non ha valore. In ogni caso l'altezza massima non deve superare il rapporto 3:2 con la larghezza della strada esistente, misurata alla base dell'edificio e non potrà essere superiore a mt.11.

\*\* Nota Art.14 - Punto 2, H max = altezze: al 3° rigo le parole "Piano Particolareggiato" vanno sostituite dalle parole "Piano Urbanistico Attuativo".

3) RC (Rapporto di Copertura): 70% della superficie fondiaria.

4) Distacco dai confini: qualora non si costruisce sul confine o in aderenza il distacco minimo del fabbricato dal suddetto confine non deve essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato e in nessun caso minore a mt.5.

5) DC (Distacco tra i fabbricati): qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco fra i fabbricati è pari ai 2/3 dell'altezza massima dei fabbricati prospicienti. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per le aree interposte (lotti con fronte libero su strada non superiore a mt. 15 che alla data di adozione dello strumento urbanistico risultano interposti tra due fabbricati esistenti) sarà comunque consentita la sopraelevazione del solo primo piano su piano terra esistente, in rapporto alla già esistente superficie coperta di piano terra, con un'altezza massima di mt. 8,50 e tenendo conto delle costruzioni adiacenti con lo scopo di tendere ad un decoroso livellamento di altezze.

La suddetta norma vale pure per il caso di sostituzione edilizia e nuova costruzione su lotto intercluso, limitate comunque in altezza al solo piano terra e primo piano. Solo in questi casi la distanza fra le pareti finestrate e non finestrate, potrà essere compatibilmente con lo stato dei luoghi, inferiore a mt. 10, ma mai inferiore a mt. 3 e varranno le norme del codice civile. La sopraelevazione come intervento diretto con Iff. 5mc/mq è possibile in quanto ricorrono le condizioni enunciate dalla circolare dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia n. 344 del 4/5/72 per quanto notato nelle considerazioni generali del presente articolo.

Le norme enunciate possono essere variate solo a seguito di progetto Planovolumetrico o studio particolareggiato che detti indicazioni per l'edilizia residenziale comunque approvati dai competenti organi a norma di legge.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>A. Abitazione</b>				
Letto	Sup. reale netta	20,00	1,00	20,00
Soggiorno	Sup. reale netta	20,00	1,00	20,00
Bagno	Sup. reale netta	4,35	1,00	4,35
Cucina	Sup. reale netta	21,20	1,00	21,20
Locale seminterrato	Sup. reale netta	36,75	1,00	36,75
Sottoscala	Sup. reale netta	2,60	1,00	2,60
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>104,90</b>		<b>104,90</b>
Abitazione	Sup. reale lorda	87,30	1,00	87,30
Locale seminterrato	Sup. reale lorda	45,90	0,50	22,95
Sottoscala	Sup. reale lorda	4,20	0,30	1,26
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>137,40</b>		<b>111,51</b>
Scale	Sup. reale lorda	13,80	0,10	1,38
Cortile	Sup. reale lorda	48,80	0,10	4,88
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>62,60</b>		<b>6,26</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a./conci di tufo, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura., condizioni: sufficienti.

Travi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Giudice Dott. Giancarlo MAGGIORE  
Perito: Ing. Cataldo Boccuni

<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: a volta in muratura di tufo, condizioni: buone. Si riferisce a: locale seminterrato, soggiorno e letto a piano rialzato;
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti in c.a. gettati in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiana in alluminio, condizioni: buone. Si riferisce: a letto.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia e singola anta a battente, e vasistas, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Portone d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: a anta multipla a battente, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si riferisce: ingresso locale seminterrato.
<i>Portone d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: a anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si riferisce: ingresso percorso laterale.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti. Si riferisce: bagno
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia e non, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non rispettoso delle normative vigenti.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: Pozzo nero, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: precarie, conformità: da collaudare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: a vista, alimentazione: cisterna di acqua piovana con autoclave, distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: buone, conformità: da verificare, apparecchi alimentati: sanitari bagni, boiler, lavatrice e lavello cucina.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per abitazioni civili con stato di conservazione normale indica un valore di mercato variabile tra 465,00 e 500,00 Euro per metro quadro commerciale.

Considerando lo stato di conservazione dell'immobile in oggetto partendo dal valore massimo ed applicando una riduzione di circa il 5% per la carenza degli impianti è corretto considerare un prezzo di 475,00 Euro al metro quadro commerciale.

Al valore suddetto andrà però aggiunto una percentuale dovuta alla zona urbanistica di appartenenza dello stesso che garantisce una potenzialità edificatoria non del tutto sfruttata dalla costruzione. Per poter trasformare in valore di mercato aggiunto per la sua posizione urbanistica sarà possibile, una volta conosciuto il valore del lotto su cui insiste il fabbricato, determinarne la percentuale relativa alla volumetria ancora realizzabile riportando lo stesso valore ottenuto al prezzo al metro quadro commerciale d'aggiungere a quello stabilito.

Il lotto di terreno è delle dimensioni di circa 154,00 mq che ad un prezzo di 80 euro al metro quadrato vale 12.320,00 Euro. La superficie attualmente coperta dal fabbricato è di 87,00 metri quadrati quindi inferiore al 70% imposto come rapporto di copertura massimo. La volumetria esistente è pari a circa 490,00 metri cubi e quella realizzabile con una sopraelevazione è pari a  $154,00 \times 5 \text{ mc/mq} = 770,00 \text{ mc}$ .

Pertanto la potenzialità edificatoria è pari a  $770,00 - 490,00 = 280$  mc cioè una percentuale di circa il 36% sul totale. Pertanto il valore aggiunto al fabbricato esistente per la sua potenzialità edificatoria è pari a  $12.320,00 \times 0,36 = 4.435,00$  Euro che diviso per la superficie commerciale determinata in  $111,51 + 6,26$  mq fornisce una maggiorazione pari a circa € 37,65 al metro quadro commerciale.

Pertanto il prezzo di calcolo finale da utilizzare per determinare il probabile valore di mercato dell'immobile pignorato sarà dato dalla somma  $475,00 + 37,65 = 512,65$  Euro al metro quadrato commerciale.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, ufficio tecnico di Castrignano del Capo, Operatori del mercato: di Castrignano del Capo.

## 8.3. Valutazione corpo

### A. Abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	87,30	€ 512,65	€ 44.754,34
Locale seminterrato	22,95	€ 512,65	€ 11.765,32
Sottoscala	1,26	€ 512,65	€ 645,94
Scale e cortile posteriore	6,26	€ 512,65	€ 3.209,19
	<b>117,77</b>	€ 512,65	<b>€ 60.374,79</b>

### Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. Abitazione</b>	<b>117,77</b>	<b>€ 60 374,79</b>	<b>€ 60 374,79</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:

€ 9 056,22

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Costi demolizione e smaltimento macerie locale a piano primo e solaio sul percorso adiacente al fabbricato

€ 4 000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 850,00

## 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/o catastale a carico della procedura:

€ 47 318,57

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 46 468,57

mercoledì, 10 gennaio 2024

Il perito  
Ing. Cataldo Boccuni