

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000188/22**

Giudice Dr. **GIANCARLO MAGGIORE**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Marco LUPERTO*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3281*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 3281*  
*C.F. LPRMRC84M28D8620 - P.Iva 04387220751*

*con studio in Lequile (Lecce) via Michelangelo, 45*

*cellulare: 3805165013*

*email: marco.luperto@ingpec.eu*

---

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



**Beni in Casarano (Lecce) via Dei Basiliani, 5**  
**Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casarano (Lecce) via Dei Basiliani, 5.

Composto da appartamento al piano terzo, di un immobile costituito da quattro piani fuori terra e due piani interrati, di vani cinque più accessori così suddivisi: soggiorno, tinello-cucina, numero tre camere da letto, numero due bagni, un corridoio e un balcone composto sul retro dell'appartamento che affaccia su via Ruffano.

Si accede al suddetto appartamento da via Dei Basiliani n.5 mediante spazio scoperto che conduce al vano scala condominiale in comune con gli immobili del piano rialzato, primo, secondo, terzo e secondo interrato.

Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 125,6

Identificato al catasto fabbricati: intestata a F. [redacted] foglio 21 mappale 719 subalterno 14, categoria A/3<sup>a</sup>), classe 3, superficie catastale 114 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 3, rendita: € 361,52.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ]

**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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di

[redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce in data 06/05/2022 ai nn. 33368.

Pignoramento immobiliare n.33368 d'ordine e n.26550 particolare del 08/09/2022 a favore di

[redacted] Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce 06/05/2022 - sino alla concorrenza di € 74.077,32 oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Decreto di sequestro conservativo n.29164 d'ordine e n.20186 particolare del 20/07/2005 a favore di

[redacted] ont. Tribunale di Lecce sez. distaccata di Casarano 21/06/2005 sino alla concorrenza di € 75.700,00 oltre interessi e spese.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- alcune porte-finestre e finestre sono modificate nelle loro dimensioni;
- nel vano soggiorno lo stato autorizzato riporta n.2 finestre, nello stato di fatto è presente una finestra e una porta-finestra;
- il balcone risulta chiuso da alcune vetrate che dovranno essere rimosse.

Regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria

Spese tecniche ed oneri: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- alcune porte-finestre sono rappresentate come porte ed alcune porte sono rappresentate come porte-finestre;
- lo stato dei luoghi ha un'altezza interna pari a 2,70 m mentre nella planimetria catastale è riportata un'altezza interna 2,75 m.

Regolarizzabili mediante DOCFA

Spese tecniche: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 822,00

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: € 2.021,48

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 31/07/1990 ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di Notar I. Aromolo in data 31/07/1990 trascritto in data 22/08/1990 al n. 28324.

Al 31/07/1990 apparteneva a coniugato in regime di comunione legale dei beni con 15/10/1960, in virtù di atto di assegnazione per Notar I. Aromolo del 31/07/1990 trascritto il 22/08/1990 al n.28324 d'ordine e n.23079 particolare dalla S

Con sentenza del Tribunale di Lecce n.4555/2014 in data 24/11/2014 veniva dichiarata la cessazione del matrimonio contratto in

sentenza annotata a margine dell'atto di matrimonio Anno 1978 Numero 42 Parte II Serie A Ufficio I.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 46/1986** per lavori di "costruzione di un complesso edilizio composto da n°48 alloggi di E.R.P. a norma della legge 457/78 artt. 16 e 43, di cui 40 del tipo duplex a schiera e 8 in condominio il cui fabbricato è composto da due piani interrati, destinati a parcheggio e deposito, un piano terra per attività commerciali, primo piano per attività direzionali, secondo e terzo piano per alloggi residenziali" intestata a

Concessione Edilizia presentata in data 21/01/1986 rilasciata in data 08/09/1986

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casarano (Lecce) via Dei Basiliani, 5.

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE

Perito: Ing. Marco LUPERTO



Composto da appartamento al piano terzo, di un immobile costituito da quattro piani fuori terra e due piani interrati, di vani cinque più accessori così suddivisi: soggiorno, tinello-cucina, numero tre camere da letto, numero due bagni, un corridoio e un balcone composto sul retro dell'appartamento che affaccia su via Ruffano.

Si accede al suddetto appartamento da via Dei Basiliani n.5 mediante spazio scoperto che conduce al vano scala condominiale in comune con gli immobili del piano rialzato, primo, secondo, terzo e secondo interrato.

Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **125,6**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a F. [redacted] luglio 21 mappale 719 subalterno 14, categoria A/3<sup>a</sup>), classe 3, superficie catastale 114 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 3, rendita: € 361,52.

L'edificio è stato costruito nel 1986.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,70 m.

Intestatari:

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n.2470 del 16 Dicembre 2008 l'immobile è identificato nella zona **B ri Sub-sistema L2**

Destinazione urbanistica, norme tecniche ed indici:

Ricade in zona **B ri**;

#### **sono consentiti interventi di: ristrutturazione (art. 3.3.2.5);**

1. Gli interventi di ristrutturazione consistono in un insieme sistematico di opere finalizzata a conferire all'edificio o a sue parti una differente articolazione distributiva, architettonica e strutturale. Gli interventi di ristrutturazione possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.
2. Gli interventi sugli elementi strutturali possono comportare modifiche anche sostanziali del funzionamento statico dell'intero fabbricato alterando la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni anche in porzioni estese del fabbricato o modificandone le caratteristiche strutturali anche con il ricorso a materiali e tecnologie non tradizionali.
3. Gli interventi di ristrutturazione riferiti agli edifici sono:
  - Demolizione, rifacimento, consolidamento sostituzione delle strutture di fondazione, delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture orizzontali (piane e voltate), delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane) senza modifica dell'inclinazione delle falde e delle quote di gronda o di colmo e delle strutture di collegamento verticale, anche con modifica della quota degli orizzontamenti interni;
  - Demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di soppalchi e di collegamento verticale interni;
  - Demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di elementi di collegamento verticale riguardanti l'intero edificio (montacarichi e ascensori) senza pregiudizio per la staticità dell'edificio;
  - Consolidamento, rifacimento e sostituzione degli elementi costituenti porticati e logge;
  - Modifiche distributive interne, anche con modifica delle unità abitative esistenti;
  - Riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensione e posizione;
  - Riapertura di porte e finestre esterne tamponate, anche con modifica di forma, dimensione e posizione;
  - Realizzazione di nuove aperture
  - Realizzazione di lucernai e terrazze nelle falde della copertura;
  - Realizzazione di logge e terrazze, senza aggetto;
  - Sostituzione e realizzazione di servizi igienicosanitari.

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Sub-sistema L2: luoghi centrali a scala urbana (art. 4.2.4.5)**

1. Il sub-sistema comprende parti di città, singole vie e piazze nelle quali è presente e viene proposta un'elevata concentrazione di attività commerciali, direzionali e di servizi e di attrezzature d'uso pubblico come le aree che si affacciano sulla via Bari, la via Poerio, la via Cisternella, il viale della stazione, via Casaranello, via Ombrone, la circonvallazione est, via Umbria, la circonvallazione nord.
2. Gli interventi in queste parti della città dovranno interessare gli spazi aperti, i parcheggi, le strade, i lotti di pertinenza, ricomponendoli entro un disegno complessivo che valorizzi il ruolo di luoghi dello stare ed aumenti lo spazio dedicato al pedone; il Piano indica anche una ragionevole riduzione delle superfici totalmente impermeabilizzate.  
Gli interventi sugli edifici sono di manutenzione, adeguamento e riqualificazione. Sono previsti interventi di trasformazione d'uso dei piani terreno da attività residenziali a d attività commerciale, di servizio e terziaria che interessano gli edifici residenziali della via Bari, di via Poerio, della Circonvallazione Nord.
3. Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali "Attività terziarie" (T) (ad esclusione di Tc - attrezzature commerciali con superficie di vendita superiore a 6000 mq e di Tr - campaggi -) e 2servizi e attrezzature" (S) (con esclusione si Sc - servizi cimiteriali - Casarano Piano regolatore generale 201 M1-strade di collegamento.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	110,00	1,00	110,00
Balcone	Sup. reale lorda	15,60	0,25	3,90
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>125,60</b>		<b>113,90</b>

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

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Casarano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di zona.

**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
Residenziale	110,00	€ 970,00	€ 106.700,00
Balcone	3,90	€ 970,00	€ 3.783,00
	<b>113,90</b>		<b>€ 110.483,00</b>

- Valore corpo:

**€ 110.483,00**

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 110.483,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 110.483,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	125,6	€ 110.483,00	€ 110.483,00

**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:

€ 16.572,45

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 93.910,55

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:

€ 91.910,55

Relazione lotto 001 creata in data 24/01/2023  
Codice documento: E067-22-000188-001

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Beni in Casarano (Lecce) via Dei Basiliani, 7  
Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Casarano (Lecce) via Dei Basiliani, 7.  
Composto da box auto al piano secondo interrato, di un immobile costituito da quattro piani fuori terra e due piani interrati.  
Si accede al suddetto box auto da via Dei Basiliani n.7 mediante spazio scoperto che conduce alla rampa condominiale.  
Posto al piano secondo interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,00**.  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ glio 21 mappale 719 subalterno 20, categoria C/6<sup>9</sup>, classe 2, superficie catastale 18 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S2, - rendita: € 45,55.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Fersini Franco 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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*  
4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_  
a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce in data 06/05/2022 ai nn. 33368  
Pignoramento immobiliare n.33368 d'ordine e n.26550 particolare del 08/09/2022 a favore \_\_\_\_\_  
Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce 06/05/2022 - sino alla concorrenza di € 74077,32 oltre interessi e spese.  
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*  
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*  
Decreto di sequestro conservativo n.29164 d'ordine e n.20186 particolare del 20/07/2005 a favore \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ bunale di Lecce sez. distaccata di Casarano 21/06/2005 sino alla concorrenza di € 75.700,00 oltre interessi e spese.

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

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*  
4.3.2. *Conformità catastale:*

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



C

Sono state riscontrate le seguenti difformità:  
 - la lunghezza del box risulta maggiore di quella autorizzata, occorre ripristinare lo stato autorizzato.  
 Regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria  
 Spese tecniche ed oneri: € 1.000,00  
 Oneri totali: € 1.000,00

**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:**

Il box è stato acquistato dal 31/07/1990 ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma di Notar I. Aromolo in data 31/07/1990 trascritto in data 22/08/1990 al n. 28324.  
 Al 31/07/1990 apparteneva a [redacted] o [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted] il [redacted] virtù di atto di assegnazione per Notar I. Aromolo del 31/07/1990 trascritto in data 22/08/1990 al n. 28324 di cui è n. 23070 particolare, dalla S. [redacted] Casarano.  
 Con sentenza del Tribunale di Lecce n.4555/2014 in data 24/11/2014 veniva dichiarata la cessazione del matrimonio contratto in [redacted] [redacted] [redacted] F. [redacted] sentenza annotata a margine dell'atto di [redacted] [redacted] ero 42 Parte II Serie A Ufficio I.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 46/1986** per lavori di "costruzione di un complesso edilizio composto da n°48 alloggi di E.R.P. a norma della legge 457/78 artt. 16 e 43, di cui 40 del tipo duplex a schiera e 8 in condominio il cui fabbricato è composto da due piani interrati, destinati a parcheggio e deposito, un piano terra per attività commerciali, primo piano per attività direzionali e secondo e terzo piano per alloggi residenziali" intestata a [redacted]  
 Concessione Edilizia presentata in data 21/01/1986 rilasciata in data 06/02/1986

**Descrizione box singolo di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Casarano (Lecce) via Dei Basiliani, 7.  
 Composto da box auto al piano secondo interrato, di un immobile costituito da quattro piani fuori terra e due piani interrati.  
 Si accede al suddetto box auto da via Dei Basiliani n.7 mediante spazio scoperto che conduce alla rampa condominiale.  
 Posto al piano secondo interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,00**.  
 Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 21 mappale 719 subalterno 20, categoria C/6<sup>a</sup>), classe 2, superficie catastale 18 mq, consistenza 18 mq, posto al piano S2, rendita: € 45,55.  
 L'edificio è stato costruito nel 1986.  
 L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,40 m.

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
 Perito: Ing. Marco LUPERTO



**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n.2470 del 16 Dicembre 2008 l'immobile è identificato nella zona **B ri Sub-sistema L2**

Destinazione urbanistica, norme tecniche ed indici:

Ricade in zona **B ri**;

**sono consentiti interventi di: ristrutturazione (art. 3.3.2.5);**

1. Gli interventi di ristrutturazione consistono in un insieme sistematico di opere finalizzata a conferire all'edificio o a sue parti una differente articolazione distributiva, architettonica e strutturale. Gli interventi di ristrutturazione possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.
2. Gli interventi sugli elementi strutturali possono comportare modifiche anche sostanziali del funzionamento statico dell'intero fabbricato alterando la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni anche in porzioni estese del fabbricato o modificandone le caratteristiche strutturali anche con il ricorso a materiali e tecnologie non tradizionali.
3. Gli interventi di ristrutturazione riferiti agli edifici sono:
  - Demolizione, rifacimento, consolidamento sostituzione delle strutture di fondazione, delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture orizzontali (piane e voltate), delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane) senza modifica dell'inclinazione delle falde e delle quote di gronda o di colmo e delle strutture di collegamento verticale, anche con modifica della quota degli orizzontamenti interni;
  - Demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di soppalchi e di collegamento verticale interni;
  - Demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di elementi di collegamento verticale riguardanti l'intero edificio (montacarichi e ascensori) senza pregiudizio per la staticità dell'edificio;
  - Consolidamento, rifacimento e sostituzione degli elementi costituenti porticati e logge;
  - Modifiche distributive interne, anche con modifica delle unità abitative esistenti;
  - Riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensione e posizione;
  - Riapertura di porte e finestre esterne tamponate, anche con modifica di forma, dimensione e posizione;
  - Realizzazione di nuove aperture
  - Realizzazione di lucernai e terrazze nelle falde della copertura;
  - Realizzazione di logge e terrazze, senza oggetto;
  - Sostituzione e realizzazione di servizi igienicosanitari.

**Sub-sistema L2: luoghi centrali a scala urbana (art. 4.2.4.5)**

1. Il sub-sistema comprende parti di città, singole vie e piazze nelle quali è presente e viene proposta un'elevata concentrazione di attività commerciali, direzionali e di servizi e di attrezzature d'uso pubblico come le aree che si affacciano sulla via Bari, la via Poerio, la via Cisternella, il viale della stazione, via Casaranello, via Ombrone, la circonvallazione est, via Umbria, la circonvallazione nord.
2. Gli interventi in queste parti della città dovranno interessare gli spazi aperti, i parcheggi, le strade, i lotti di pertinenza, ricomponendoli entro un disegno complessivo che valorizzi il ruolo di luoghi dello stare ed aumenti lo spazio dedicato al pedone; il Piano indica anche una ragionevole riduzione delle superfici totalmente impermeabilizzate.

Gli interventi sugli edifici sono di manutenzione, adeguamento e riqualificazione. Sono previsti interventi di trasformazione d'uso dei piani terreno da attività residenziali a d attività commerciale, di servizio e terziaria che interessano gli edifici residenziali della via Bari, di via Poerio, della Circonvallazione Nord.

3. Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali "Attività terziarie" (T) (ad esclusione di Tc – attrezzature commerciali con superficie di vendita superiore a 6000 mq e di Tr – campeggi -) e 2servizi e attrezzature" (S) (con esclusione si Sc – servizi cimiteriali – Casarano Piano regolatore generale 201 M1-strade di collegamento.

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
	Sup. reale lorda	20,00		

Accessori:

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

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Casarano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di zona.

**8.3. Valutazione corpi****A. box singolo**

*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
box auto	20,00	€ 520,00	€ 10.400,00
- Valore corpo:			€ 10.400,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.400,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	20	€ 10.400,00	€ 10.400,00

**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:

€ 1.560,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 8.840,00

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Perito: Ing. Marco LUPERTO



ATA N 000188/22

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;

€ 7.840,00

Relazione lotto 002 creata in data 24/01/2023  
Codice documento: E067-22-000188-002

il perito  
Ing. Marco LUPERTO

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Perito: Ing. Marco LUPERTO

11 di 11

