
**TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE**

Esecuzione Immobiliare

████████████████████

Contro

████████████████████

N. Gen. Rep. 166/2020

Giudice Dott. Alessandro Silvestrini

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*

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari in virtù di successione [redacted] (atto amministrativo del [redacted] a favore [redacted] Registrata il [redacted] Trascritta il [redacted] del registro particolare.

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

Descrizione del terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/4 terreno agricolo sito nel comune di Guagnano. Il terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 2.776. Identificato in catasto come segue:

- foglio 15, particelle:

- 336, qualità Uliveto, classe 2, mq 744, redd. Dom. € 2,31, redd. Agr. € 1,92;
- 337, qualità Uliveto, classe 2, mq 1.142, redd. Dom. € 3,54, redd. Agr. € 2,95;
- 338, qualità Uliveto, classe 2, mq 890, redd. Dom. € 2,76, redd. Agr. € 2,30.

Intestato a:

Destinazione urbanistica:

Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	2.776,00	1,00	2.776,00
	Sup. reale lorda	2.776,00		2.776,00

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 Guagnano. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari di Guagnano, Osservatorio Immobiliare il Sole 24 Ore.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno

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:	2.776,00	10,18	28.259,68

	2.776,00	€	€ 28.259,68
--	----------	---	-------------

Dimostrazione:

La superficie commerciale come sopra riportata è stata ottenuta moltiplicando le superfici nette per i loro coefficienti riduttori valutando le diverse destinazioni d'uso, quindi moltiplicando la superficie commerciale per €/mq 10,18 avendo così:

mq 2.776, x €/mq 10,18 = € 28.259,68.

- Valore corpo:	€ 28.259,68
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 28.259,68
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 7.064,92

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	2.776,00	€ 28.259,68	€ 7.064,92

Di conseguenza essendo la proprietà del contribuente debitore [redacted] relativa a 1/4, il valore dell'intero non 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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.059,74
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:

€ 6.005,18

il perito
Arch. Sandro Lisi