

Beni in Racale (Lecce) Via Maggiore Toselli n° 2
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Racale (Lecce) Via Maggiore Toselli n° 2.

Composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto oltre ad un balcone con affaccio su Via Vittorio Emanuele II.

L'appartamento fa parte di un edificio con locali al piano terra, due appartamenti al piano primo ed altri due al piano secondo. Si accede agli appartamenti tramite ingresso-vano scala da Via Pietro Toselli al civico 2.

Lo stato dei luoghi denota un immobile in stato di abbandono, privo di manutenzione e da sanificare.

Tale stato perdura dalla data in cui è stato dichiarato inagibile con ordinanza comunale (n° 54 del 18-10-2021) e non più abitato.

Non è stato effettuato alcun tipo di manutenzione nonostante le disposizioni contenute nella predetta ordinanza comunale.

Pertanto sarà necessario una manutenzione straordinaria che dovrà interessare gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni ecc.

posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 90,29

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **MARCO GIANNINO (C) 1971** piena proprietà per 1/1 foglio 16 mappale 596 subalterno 8, categoria A3, classe 3, superficie catastale 86 mq, composto da vani 5 vani, - rendita: €. 198,84.

Coerenze: Confina con vano scala e con il sub. 7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Tribunale di Lecce, sentenza n. 1000/2019, a firma di Tribunale di Lecce in data 24/09/2019 ai nn. Rep. 694 iscritto a Lecce in data 14/04/2019 ai nn. Reg. gen. 4189 Reg. part. 34363

importo ipoteca: €

importo capitale: €

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Geom. Davide Bello



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Tribunale di Siena a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Siena in data 12/07/2019 ai nn. Rep. 801 iscritto a Lecce in data 27/12/2022 ai nn. Reg. gen. 43534 Reg. part. 5252

importo ipoteca: € [redacted]

importo capitale: € [redacted]

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Tribunale di Casarano a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Lecce- Sezione di Casarano in data 07/11/2001 ai nn. Rep. 3013 iscritto a Lecce in data 08/03/2002 ai nn. Reg. gen. 8050 Reg. part. 837

importo ipoteca: € [redacted]

importo capitale: € [redacted]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Corte d'Appello di Lecce in data 15/07/2021 ai nn. Rep. 2992 trascritto a Lecce in data 10/08/2021 ai nn. Reg. gen. 29208 Reg. part. 23071

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Tribunale di Casarano in data 13/04/2002 ai nn. Rep. 435 trascritto a Lecce in data 10/07/2002 ai nn. Reg. gen. 24804 Reg. part. 19920 - Annotazione n. 5513 del 26-10-2005 (restrizione dei beni) - Estranea

Annotazione n. 679 del 16-02-2007 (inefficacia totale).

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: difformità nelle tramezzature interne e nella disposizione dei vani porta e difformità dimensionali degli infissi esterni regolarizzabili mediante Scia in sanatoria

diritti di segreteria e sanzione amministrativa: € 571,00

Pratica edilizia onorario: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.771,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: difformità nelle tramezzature interne e nella disposizione dei vani porta e difformità dimensionali degli infissi esterni regolarizzabili mediante Variazione docfa

diritti catastali: € 50,00

Onerario tecnico: € 500,00

Oneri totali: € 550,00

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:

[redacted] proprietario dal 30/12/2013 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di [redacted] in data 30/12/2013 ai nn. Rep. 549 trascritto a Lecce in data 31/12/2013 ai nn. Reg. gen. 39156 Reg. part. 30271

6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Geom. Davide Bello



Vittorio Emanuele II, nato a [redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 03/07/2008

[redacted] nato a [redacted] proprietario dal 03/07/2008 al 29/11/2010 in forza di atto di compravendita a firma di [redacted] in data 03/07/2008 ai nn. Rep. 175675 trascritto a Lecce in data 10/07/2008 ai nn. Reg. gen. 28484 Reg. part. 18919

[redacted] nato a [redacted] proprietario dal 29/11/2010 al 30/12/2013 in forza di atto di donazione a firma di [redacted] in data 29/11/2010 ai nn. Rep. 24309 trascritto a Lecce in data 28/12/2010 ai nn. Reg. gen. 50124 Reg. Part. 33575

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. LICENZA EDILIZIA per lavori di Costruzione Fabbricato intestata a [redacted]. Licenza Edilizia rilasciata in data 20/08/1976 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Vi è Ordinanza di inagibilità al fabbricato sito in Racale alla via Maggiore Toselli angolo Via Vittorio Emanuele II. Ordinanza n. 54 del 18-10-2011 con cui si accertava inadeguatezza degli impianti tecnologici, lesioni strutturali e problemi igienico sanitari, e totale assenza di agibilità e si DICHIARAVA la totale inagibilità del fabbricato ad uso civile abitazione ed uffici posto in via Maggiore Toselli ang. via Vittorio Emanuele II, di proprietà del [redacted], inibendone l'utilizzo sino al perdurare delle condizioni rilevate; inoltre si disponeva al proprietario di procedere con un urgente intervento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, riconducendo l'edificio al rispetto delle norme di sicurezza, igiene e stabilità.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Racale (Lecce) Via Maggiore Toselli n° 2.

Composto da ingresso-disimpegno, soggiorno,cucina,bagno e due camere da letto oltre ad un balcone con affaccio su Via Vittorio Emanuele II.

L'appartamento fa parte di un edificio con locali al piano terra, due appartamenti al piano primo ed altri due al piano secondo. Si accede agli appartamenti tramite ingresso-vano scala da Via Pietro Toselli al civico 2.

Lo stato dei luoghi denota un immobile in stato di abbandono, privo di manutenzione e da sanificare.

Tale stato perdura dalla data in cui è stato dichiarato inagibile con ordinanza comunale (n° 54 del 18-10-2021) e non più abitato.

Non è stato effettuato alcun tipo di manutenzione nonostante le disposizioni contenute nella predetta ordinanza comunale.

Pertanto sarà necessario una manutenzione straordinaria che dovrà interessare gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni ecc.

posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **90,29**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/1 foglio 16 mappale 596 subalterno 8, categoria A3, classe 3, superficie catastale 86 mq, composto da vani 5 vani, - rendita: €. 198,84.

Coerenze: Confina con vano scala e con il sub. 7

L'edificio è stato costruito nel 1979.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera G.R. n.5644 del 01-10-1979 e n. 5724 del 13-07-1981 l'immobile è identificato nella zona A2

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Geom. Davide Bello



Norme tecniche ed indici: Ampliamento 20% del volume preesistente
Le altezze non devono superare quelle esistenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	89,06	1,00	89,06
Balcone	Sup. reale lorda	1,23	0,30	0,37
	Sup. reale lorda	90,29		89,43

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: c.a., condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fontidirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti.

Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi.

E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea.

Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative.

Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di €. 350,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Racale.

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Geom. Davide Bello



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
Appartamento	89,06	€ 350,00	€ 31.171,00
Balcone	0,37	€ 350,00	€ 129,15
	89,43		€ 31.300,15

- Valore corpo:	€ 31.300,15
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 31.300,15
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 31.300,15

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	90,29	€ 31.300,15	€ 31.300,15

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:

€ 4.695,02

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.321,00

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:

€ 26.605,13

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:

€ 24.284,13

Relazione lotto 003 creata in data 20/05/2022
Codice documento: E067-21-000244-003

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Geom. Davide Bello



Beni in Racale (Lecce) Via Maggiore Toselli n° 2
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Racale (Lecce) Via Maggiore Toselli n° 2.

Composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto oltre ad due balconi uno con affaccio su Via Vittorio Emanuele II ed uno con affaccio su Via Pietro Toselli.

L'appartamento fa parte di un edificio con locali al piano terra, due appartamenti al piano primo ed altri due al piano secondo. Si accede agli appartamenti tramite ingresso-vano scala da Via Pietro Toselli al civico 2.

Lo stato dei luoghi denota un immobile in stato di abbandono, privo di manutenzione e da sanificare

Tale stato perdura dalla data in cui è stato dichiarato inagibile con ordinanza comunale (n° 54 del 18-10-2021) e non più abitato.

Non è stato effettuato alcun tipo di manutenzione nonostante le disposizioni contenute nella predetta ordinanza comunale.

Pertanto sarà necessario una manutenzione straordinaria che dovrà interessare gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni ecc.

posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96,56**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

proprietà per 1/1 foglio 16 mappale 596 subalterno 7, categoria A3, classe 3, superficie catastale 88 mq, composto da vani 5 vani, - rendita: € 198,84.

Coerenze: Confina con vano scala e con il sub. 8

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Collegamenti pubblici (km): porto (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da

firmata a favore di

firmata da Tribunale di

Novara in data 24/09/2019 ai nn. Rep. 694 iscritto a Lecce in data 14/04/2019 ai

nn. Reg. gen. 4189 Reg. part. 34363

importo iscritto €

importo iscritto €



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da [redacted] a favore di [redacted],
[redacted], contro [redacted], a firma di Tribunale di Siena in data
12/07/2019 ai nn. Rep. 801 iscritto a Lecce in data 27/12/2022 ai nn. Reg. gen.
43534 Reg. part. 5252

importo ipotec. [redacted]

importo capitale: € [redacted]

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da [redacted] a favore di [redacted],
[redacted], contro [redacted], a firma di Tribunale di
Lecce- Sezione di Casarano in data 07/11/2001 ai nn. Rep. 3013 iscritto a Lecce
in data 08/03/2002 ai nn. Reg. Gen. 8050 Reg. part. 837

importo ipoteca: € [redacted]

importo capitale: € [redacted]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di [redacted]
S.p.a. di [redacted] di Corte d'Appello di Lecce in
data 15/07/2021 ai nn. Rep. 2992 trascritto a Lecce in data 10/08/2021 ai nn. Reg.
gen. 29208 Reg. part. 23071

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di [redacted] o
[redacted] contro [redacted] a firma di Ufficiale giudiziario in data 13/04/2002 ai
nn. Rep. 435 trascritto a Lecce in data 10/07/2002 ai nn. Reg. gen. 24804 Reg.
part. 19920 - Annotazione n. 5513 del 26-10-2005 (restrizione dei beni) -
Estranea

Annotazione n. 679 del 16-02-2007 (inefficacia totale).

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: difformità nelle tramezzature interne
e nella disposizione dei vani porta e difformità dimensionali degli infissi esterni
regolarizzabili mediante Scia in sanatoria

diritti di segreteria e sanzione amministrativa: € 571,00

Pratica edilizia onorario: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.771,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: difformità nelle tramezzature interne
e nella disposizione dei vani porta e difformità dimensionali degli infissi esterni
regolarizzabili mediante Variazione docfa

diritti catastali: € 50,00

Onorario tecnico: € 500,00

Oneri totali: € 550,00

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:

[redacted] proprietario dal 30/12/2013 ad oggi in
forza di denuncia di donazione a firma di Notaio [redacted] in data 30/12/2013 ai nn.
Rep. 549 trascritto a Lecce in data 31/12/2013 ai nn. Reg. gen. 39156 Reg. part. 30271

6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Geom. Davide Bello



proprietario da data antecedente il ventennio al 03/07/2008

proprietario dal 03/07/2008 al 29/11/2010 in forza di atto di compravendita a firma di Nicola Maggiora in data 03/07/2008 ai nn. Rep. 175675 trascritto a Lecce in data 10/07/2008 ai nn. Reg. gen. 28484 Reg. part. 18919

proprietario dal 29/11/2010 al 30/12/2013 in forza di denuncia di donazione a firma di Nicola Maggiora in data 29/11/2010 ai nn. Rep. 24309 trascritto a Lecce in data 28/12/2010 ai nn. Reg. gen. 50124 Reg. Part. 33575

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. LICENZA EDILIZIA per lavori di Costruzione Fabbricato intestata a Nicola Maggiora Licenza Edilizia rilasciata in data 20/08/1976 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Vi è Ordinanza di inagibilità al fabbricato sito in Racale alla via Maggiore Toselli angolo Via Vittorio Emanuele II. Ordinanza n. 54 del 18-10-2011 con cui si accertava l'inadeguatezza degli impianti tecnologici, lesioni strutturali e problemi igienico sanitario, e totale assenza di agibilità e si dichiarava la totale inagibilità del fabbricato ad uso civile abitazione ed uffici posto in via Maggiore Toselli ang. via Vittorio Emanuele II, di proprietà del Sig. Nicola Maggiora, inibendone l'utilizzo sino al perdurare delle condizioni rilevate; inoltre si disponeva al proprietario di procedere con un urgente intervento di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, riconducendo l'edificio al rispetto delle norme di sicurezza, igiene e stabilità.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Racale (Lecce) Via Maggiore Toselli n° 2.

Composto da ingresso-disimpegno, soggiorno,cucina,bagno e due camere da letto oltre ad due balconi uno con affaccio su Via Vittorio Emanuele II ed uno con affaccio su Via Pietro Toselli.

L'appartamento fa parte di un edificio con locali al piano terra, due appartamenti al piano primo ed altri due al piano secondo. Si accede agli appartamenti tramite ingresso-vano scala da Via Pietro Toselli al civico 2.

Lo stato dei luoghi denota un immobile in stato di abbandono, privo di manutenzione e da sanificare

Tale stato perdura dalla data in cui è stato dichiarato inagibile con ordinanza comunale (n° 54 del 18-10-2021) e non più abitato.

Non è stato effettuato alcun tipo di manutenzione nonostante le disposizioni contenute nella predetta ordinanza comunale.

Pertanto sarà necessario una manutenzione straordinaria che dovrà interessare gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni ecc.

posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96,56**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Nicola Maggiora in data 03/07/2008 proprietà per 1/1 foglio 16 mappale 596 subalterno 7, categoria A3, classe 3, superficie catastale 88 mq, composto da vani 5 vani, - rendita: €. 198,84.

Coerenze: Confina con vano scala e con il sub. 8

L'edificio è stato costruito nel 1979.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera G. R. n.5644 del 01-10-1979 e n. 5724 del 13-07-1981



Norme tecniche ed indici: Ampliamento 20% del volume preesistente
Le altezze non devono superare quelle esistenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	94,10	1,00	94,10
Balconi	Sup. reale lorda	2,46	0,30	0,74
	Sup. reale lorda	96,56		94,84

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: c.a., condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fontidirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti.

Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi.

E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea.

Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative.

Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di € 350,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Racale.

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Geom. Davide Bello



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
Appartamento	94,10	€ 350,00	€ 32.935,00
Balconi	0,74	€ 350,00	€ 258,30
	94,84		€ 33.193,30

- Valore corpo:	€ 33.193,30
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 33.193,30
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 33.193,30

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	96,56	€ 33.193,30	€ 33.193,30

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:

€ 4.978,99

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.321,00

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:

€ 28.214,30

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:

€ 25.893,30

Relazione lotto 004 creata in data 20/05/2022
Codice documento: E067-21-000244-004

il perito
Geom. Davide Bello

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Geom. Davide Bello

