

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Villa in Comune di Racale - LE - via Quarto dei Mille civv.53 e 55.

L'Immobile è composto da una Villa con un piano Seminterrato ed un piano Rialzato all'interno di un giardino pavimentato con accessi pedonale e carrabile da via Quarto dei Mille.

Il piano rialzato è ad uso prettamente residenziale mentre il piano seminterrato a garage e deposito.

Alcune parti di fabbricato sono state realizzate senza autorizzazione e/o in assenza del rispetto di prescrizioni dello strumento urbanistico (distanze dai confini e rapporto massimo di copertura), pertanto a meno di particolari valutazioni e asseverazioni di natura tecnica e giuridica (accettabili o meno dagli organi competenti e dai terzi), non competenti al sottoscritto, non sarà possibile considerarle sanabili nella presente relazione di stima (come riportato nell'allegato parere dell'ufficio tecnico del Comune di Racale). Pertanto nella stima saranno valutate le sole parti di fabbricato autorizzate e non soggette a eventuale ordinanza di demolizione detraendo dalla stima stessa i costi complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzati.

Il piano rialzato ha accesso da un giardino prospiciente su via Quarto dei Mille e quindi, attraverso scala esterna, dal solo pianerottolo (dovendo prevedere la demolizione parziale della terrazza al piano sul prospetto laterale). Entrando si incontra un ingresso, un disimpegno, n.3 camere da letto, n.2 bagni, un tinello, che a seguito della prevista demolizione parziale vedrebbe ridotte le sue attuali dimensioni, un ripostiglio (che dovrà essere rivisitato dimensionalmente per dare luce e aria ad una camera da letto), una cucina e delle scale di accesso al piano seminterrato che dovrebbero essere demolite perché prive di autorizzazione e non sanabili in quanto il loro ingombro comporta il superamento del rapporto di copertura (50%) previsto dallo strumento urbanistico.

Sui due prospetti laterali al piano rialzato sono presenti un cortile pavimentato, che dopo le demolizioni ed il ripristino dello stato dei luoghi si estenderebbe dietro il tinello come autorizzato ed una terrazza al piano, attuale copertura del sottostante piano seminterrato, che si ridurrà di dimensioni a scapito del giardino di ingresso in seguito alla prevista demolizione della zona anteriore del piano seminterrato non autorizzata e non sanabile perché il suo ingombro comporta il superamento del rapporto di copertura (50%) previsto dallo strumento urbanistico.

Il Piano seminterrato, a cui si accede direttamente da rampa carrabile con ingresso da via Quarto dei Mille, è composto da un garage, n.2 Ripostigli e n.3 locali cantina dovendo prevedere la demolizione di un quarto locale con annesso w.c. non autorizzati e non sanabile perché il loro ingombro comporta il superamento del rapporto di copertura (50%) previsto dallo strumento urbanistico.

In copertura è presente un piccolo volume tecnico adibito a locale caldaia a gasolio.

Posto ai piani seminterrato e rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **398,001**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a xxx, Proprietà per 1/1, foglio 12, mappale 1600, sub.1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 216 m², Totale escluse aree scoperte: 187 m², posto al piano T - rendita: Euro 486,76.

Derivante da: VARIAZIONE del 09/02/2017 Pratica n. LE0039275 in atti dal 09/02/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 21663.1/2017)

Annotazione di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. le0189238/2006 - classamento e rendita validati.

- intestata a xxx, Proprietà per 1/1, foglio 12, mappale 1600, sub.2, categoria C/6, classe 2, consistenza 223 m², superficie catastale Totale: 295 m², posto al piano S1 - rendita: Euro 287,92.

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

Annotazione di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Il lotto Confina: a Sud con via Quarto dei Mille, a Nord con partt. 1534 e 1854, a Ovest con part.1857 e a Est con part.1385.

2.	DESCRIZIONE SOMMARIA:
Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria	
Servizi offerti dalla zona: nessuno	
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Racale e Gallipoli.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno.	
3.	STATO DI POSSESSO: L'immobile è occupato da xxx per quanto riguarda il piano seminterrato grazie al contratto di locazione 4+4 del 01.04.2018 mentre il piano rialzato grazie ad un comodato d'uso datato 01.01.2023 esibito da xxx ma privo di

	<i>registrazione all'AE.</i>
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
<i>4.1.1.</i>	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna</i>
Atto Esecutivo Cautelare a favore di xxx, derivante da Ordinanza di sequestro conservativo, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce in data 12/06/2013 al n.188 trascritto a Lecce in data 30/07/2013 al n.17550.	
Atto Esecutivo Cautelare a favore di xxx, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce in data 16/02/2013 al n.11713 trascritto a Lecce in data 03/10/2013 al n.22706.	
Domanda Giudiziale a favore di xxx, derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce in data 28/04/2014 al n.19157 trascritta a Lecce in data 20/05/2014 al n.13181.	
Domanda Giudiziale a favore di xxx, derivante da dichiarazione di nullità di atti, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce in data 01/12/2014 al n.50254/2014 trascritta a Lecce in data 07/01/2015 al n.254.	
Domanda Giudiziale a favore di xxx, derivante da dichiarazione di nullità di atti, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce in data 01/12/2014 al n.50251/2014 trascritta a Lecce in data 07/01/2015 al n.255.	
<i>4.1.2.</i>	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna</i>
<i>4.1.3.</i>	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i>
Atto unilaterale d'obbligo edilizio, a favore del Comune di Racale, sulla particella 1600 del foglio 12 di are 4,43, redatto dal notaio xxx in data 23/09/1998 ai nn.57570/15582	
<i>4.1.4.</i>	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>
4.2.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
<i>4.2.1.</i>	<i>Iscrizioni:</i>
Ipoteca Volontaria a favore di xxx, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo ai nn. 24093/11242 e iscritta a LECCE in data 20/10/2010 ai nn. 7506.	
Ipoteca Giudiziale a favore di xxx, derivante da Decreto Ingiuntivo ai nn. 659/2013 e iscritta a LECCE in data 08/03/2013 ai n. 623.	
Ipoteca Giudiziale a rettifica della precedente ai nn. 659/2013 e iscritta a LECCE in data 22/01/2016 ai nn. 168	
<i>4.2.2.</i>	<i>Pignoramenti:</i>
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore xxx - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 11/12/2017 ai nn. 8631/2017 e trascritto a LECCE in data 25/01/2018 ai n. 2165.	
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore xxx - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 08/02/2024 ai nn. 167/2024 e trascritto a LECCE in data 15/02/2024 ai n. 5876/5012.	
<i>4.2.3.</i>	<i>Altri oneri: Nessuno</i>
4.3.	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale
<i>4.3.1.</i>	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i>
<p>Difformità riscontrate:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) l'attuale cucina è stata costruita insieme alle scale ed il locale sottostante in assenza di autorizzazione edilizia; 2) Parte del Tinello è stato realizzato senza rispettare le distanze di 5 metri dai confini obbligatorie e dichiarate in sede di richiesta di concessione edilizia; 3) Parte del seminterrato è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia; 4) Una camera da letto non ha aereazione e luce diretta per la chiusura del vano antistante la finestra invece della veranda coperta autorizzata e del ripostiglio previsto da progetto; 5) All'interno dei vari piani gli ambienti e le aperture sono differenti da quanto autorizzato; 6) Diverse aperture esterne sui prospetti sono differenti da quanto autorizzato; <p>Regolarizzabile con:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1), 2) e 3) Demolizione delle parti di fabbricato non autorizzate e che non rispettano le prescrizioni dello strumento urbanistico in termini di distanze dai confini e di superamento del Rapporto massimo di copertura del 50% con il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato; 4), 5) e 6) Presentazione di SCIA in sanatoria per completamento delle opere nuove e necessarie all'abitabilità, modifiche di distribuzione interna e di prospetto. <p>Oblazione: € 516,00; Costo pratica: € 120,00</p>	

Costo tecnico: € 3.000,00	
4.3.2.	<i>Conformità catastale:</i>
<p>Difformità riscontrate: le planimetrie catastali rispecchiano lo stato di fatto che comunque presenta delle difformità urbanistiche. Regolarizzabile con: Presentazione DOCFA per variazione catastale. Oblazione: € 0,00; Costo pratica: € 100,00 Costo tecnico: € 1.500,00.</p>	
1	4.4. Divisibilità del bene
Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso	
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
6.	NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:
6.1	Note sulla certificazione:
<p>La certificazione notarile presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza della proprietà dell'immobile un atto notarile pubblico di costituzione di vincolo xxx. Ai precedenti atti sono però succedute n.3 sentenze di inefficacia nei confronti di xxx. Mentre in data 27/06/2003 la proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento attraverso un decreto di trasferimento del Tribunale di Lecce passava da xxx.</p>	
6.2	Attuale proprietario
xxx a firma di Dott. xxx 31/12/2012 ai nn. 27768/13738, trascritto a Lecce in data 09/01/2013 ai nn. 780 e registrato a Casarano il 04.01.2013 al n.112..	
7.	PRATICHE EDILIZIE:
P.E. n. 42/1979 per la costruzione di una casa per uso civile abitazione composta da garage-deposito in seminterrato e vani quattro ed acc.ri al piano rialzato, in via Quarto dei Mille, intestata a xxx - Domanda di Concessione di Costruzione presentata in data 27/01/1979 prot. n. 100, rilasciata in data 12/04/1979 al n.361 - Agibilità non rilasciata.	
P.E. n. 177/1988 per la costruzione di modifiche ed ampliamento al fabbricato esistente in via Quarto dei Mille, intestata a xxx - Domanda di Concessione di Costruzione presentata in data 01/12/1988 prot. n. 14130, rilasciata in data 27/10/1988 al n.72 - Agibilità non rilasciata.	
Descrizione Appartamento di cui al punto A	
Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Villa in Comune di Racale - LE – via Quarto dei Mille civv.53 e 55.	
<p>L'Immobile è composto da una Villa con un piano Seminterrato ed un piano Rialzato all'interno di un giardino pavimentato con accessi pedonale e carrabile da via Quarto dei Mille. Il piano rialzato è ad uso prettamente residenziale mentre il piano seminterrato a garage e deposito. Alcune parti di fabbricato sono state realizzate senza autorizzazione e/o in assenza del rispetto di prescrizioni dello strumento urbanistico (distanze dai confini e rapporto massimo di copertura), pertanto a meno di particolari valutazioni e asseverazioni di natura tecnica e giuridica (accettabili o meno dagli organi competenti e dai terzi), non competenti al sottoscritto, non sarà possibile considerarle sanabili nella presente relazione di stima (come riportato</p>	

nell'allegato parere dell'ufficio tecnico del Comune di Racale). Pertanto nella stima saranno valutate le sole parti di fabbricato autorizzate e non soggette a eventuale ordinanza di demolizione detraendo dalla stima stessa i costi complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzati.

Il piano rialzato ha accesso da un giardino prospiciente su via Quarto dei Mille e quindi, attraverso scala esterna, dal solo pianerottolo (dovendo prevedere la demolizione parziale della terrazza al piano sul prospetto laterale). Entrando si incontra un ingresso, un disimpegno, n.3 camere da letto, n.2 bagni, un tinello, che a seguito della prevista demolizione parziale vedrebbe ridotte le sue attuali dimensioni, un ripostiglio (che dovrà essere rivisitato dimensionalmente per dare luce e aria ad una camera da letto), una cucina e delle scale di accesso al piano seminterrato che dovrebbero essere demolite perché prive di autorizzazione e non sanabili in quanto il loro ingombro comporta il superamento del rapporto di copertura (50%) previsto dallo strumento urbanistico.

Sui due prospetti laterali al piano rialzato sono presenti un cortile pavimentato, che dopo le demolizioni ed il ripristino dello stato dei luoghi si estenderebbe dietro il tinello come autorizzato ed una terrazza al piano, attuale copertura del sottostante piano seminterrato, che si ridurrà di dimensioni a scapito del giardino di ingresso in seguito alla prevista demolizione della zona anteriore del piano seminterrato non autorizzata e non sanabile perché il suo ingombro comporta il superamento del rapporto di copertura (50%) previsto dallo strumento urbanistico.

Il Piano seminterrato, a cui si accede direttamente da rampa carrabile con ingresso da via Quarto dei Mille, è composto da un garage, n.2 Ripostigli e n.3 locali cantina dovendo prevedere la demolizione di un quarto locale con annesso w.c. non autorizzati e non sanabile perché il loro ingombro comporta il superamento del rapporto di copertura (50%) previsto dallo strumento urbanistico.

In copertura è presente un piccolo volume tecnico adibito a locale caldaia a gasolio.

Posto ai piani seminterrato e rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **398,002**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a xxx, Proprietà per 1/1, foglio 12, mappale 1600, sub.1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 216 m², Totale escluse aree scoperte: 187 m², posto al piano T - rendita: Euro 486,76.

Derivante da: VARIAZIONE del 09/02/2017 Pratica n. LE0039275 in atti dal 09/02/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 21663.1/2017)

Annotazione di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. le0189238/2006 - classamento e rendita validati.

- intestata a xxx, Proprietà per 1/1, foglio 12, mappale 1600, sub.2, categoria C/6, classe 2, consistenza 223 m², superficie catastale Totale: 295 m², posto al piano S1 - rendita: Euro 287,92.

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

Annotazione di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Il lotto Confina: a Sud con via Quarto dei Mille, a Nord con partt. 1534 e 1854, a Ovest con part.1857 e a Est con part.1385.

L'edificio è stato costruito dopo il 1979.

Costituito da n.1 piano fuori terra e n.1 interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 metri al piano seminterrato e 3,00 metri al piano rialzato

L'unità immobiliare è identificata con i civici 53 e 55.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Racale è il **P.di F.** approvato il 13.07.1981 con Delibera di G.R. n.5724 e definisce la seguente destinazione urbanistica: Zone B 3 - zone di completamento edilizio con i seguenti parametri edilizi:

Destinazione a scopi: Edilizi la cui attività a carattere residenziale, commerciale ed artigianale (piccoli laboratori) è subordinata alla redazione di idonei strumenti urbanistici previsti dalle leggi vigenti nazionali e regionali, estesi ad idonei settori di intervento al fine di ristrutturare e riqualificare l'ambiente esistente; ed è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1) Nuove costruzioni in lotti liberi interposti

2) Nuove costruzioni in zone prevalentemente libere;

Per entrambe le categorie d'intervento vanno rispettati i seguenti parametri:

a) Indice di fabbricabilità: 3,00 mc/mq.

b) Rapporto massimo di copertura: 50 % della superficie del lotto;

c) Altezza massima: ml. 7,50;

d) Numero massimo di piani: due;

- e) Distanza dai confini: 0,00 o ml. 5,00;
 f) Distanza dagli edifici: 0,00 o ml. 10,00. - Nel caso di pareti di edifici antistanti in una sola delle quali siano aperte finestre, la distanza minima da osservare non può essere inferiore a ml. 5,00.
 g) Distanza dalle strade: ml. 3,00 - Si dovranno rispettare comunque gli allineamenti già esistenti che prevedono arretramenti maggiori.

Arredo Urbano: Gli edifici in tale zona dovranno essere caratterizzati dai seguenti elementi:

- a) Prospetti: sono vietati rivestimenti in materiale ceramico, e similari e dovranno essere usati i materiali tipici locali. Sono in ogni caso vietate forme arcuate e similari per finestre e portafinestre;
 b) Recinzioni: realizzate con muretto fino ad un'altezza massima di ml. 1,00 dal marciapiede, e sovrastante ringhiera.
 c) Piantumazione: tutte le aree libere all'interno dei lotti dovranno essere piantumate e sistemate a verde.

Tipi Edilizi Ammessi: Isolati - Binati - a Schiera.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Villa				
Ingresso P.R.	Sup. reale netta	9,20	1,00	9,20
Disimpegno P.R.	Sup. reale netta	19,30	1,00	19,30
Letto P.R.	Sup. reale netta	20,30	1,00	20,30
Letto P.R.	Sup. reale netta	29,60	1,00	29,60
Letto P.R.	Sup. reale netta	18,00	1,00	18,00
Bagno P.R.	Sup. reale netta	9,10	1,00	9,10
Bagno P.R.	Sup. reale netta	6,70	1,00	6,70
Tinello (superficie ridotta) P.R.	Sup. reale netta	17,00	1,00	17,00
Ripostiglio P.R.	Sup. reale netta	10,00	1,00	10,00
Garage (superficie ridotta) P.S.	Sup. reale netta	79,30	1,00	79,30
Ripostiglio P.S.	Sup. reale netta	8,90	1,00	8,90
Ripostiglio P.S.	Sup. reale netta	8,20	1,00	8,20
Locale Cantina P.S.	Sup. reale netta	56,00	1,00	56,00
Locale Cantina P.S.	Sup. reale netta	22,00	1,00	22,00
Locale Cantina P.S.	Sup. reale netta	7,80	1,00	7,80
Sup. reale netta		321,40		321,40
Piano Rialzato	Sup. reale lorda	166,00	1,00	166,00
Piano Seminterrato	Sup. reale lorda	232,00	0,60	139,20
Sup. reale lorda		398,00		305,20
Terrazza al piano P.R.	Sup. reale lorda	103,50	0,30	31,05
Pianerottolo ingresso P.R.	Sup. reale lorda	14,30	0,30	4,30
Rampa garage	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Cortile posteriore (superficie modificata)	Sup. reale lorda	67,00	0,20	13,40
Cortile Anteriore (superficie modificata)	Sup. reale lorda	76,00	0,20	15,20
Sup. reale lorda		285,80		71,45
Caratteristiche descrittive:				
<i>Fondazioni (struttura):</i>		tipologia: travi continue rovesce e plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.		
<i>Strutture verticali (struttura):</i>		materiale: pilastri e muratura in c.a., condizioni: ottime.		
<i>Travi (struttura):</i>		materiale: c.a., condizioni: ottime.		
<i>Solai (struttura):</i>		tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi		

	di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: ottime.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa singola, materiale: c.a., ubicazione: esterne, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: ingresso.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrico, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: ingresso carraio.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrico, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: ingresso pedonale.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: elettrico, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: ingresso pedonale.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: piano rialzato
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevoli e fissi, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: ripostiglio piano rialzato
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a vasistas, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: piano seminterrato
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: piano rialzato e seminterrato
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: locale cantina piano seminterrato
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in conci di cav o proton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: esterna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: a saracinesca, materiale: metallo, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: ingresso garage
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, tubi in PVC, recapito: pozzo nero, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in metallo, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, lavello cucina, rubinetti esterni.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: con serbatoi in copertura, diffusori: radiatori, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: video, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antifurto (impianto):</i>	tipologia: a radar e perimetrale, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:		
8.1.	Criterio di Stima		
<p>La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per Ville e Villini suggerisce un range di valori variabili tra 620,00 e 910,00 Euro al metro quadrato commerciale.</p> <p>Considerando che l'immobile se pur datato è in ottimo stato di conservazione ed è ben rifinito è corretto utilizzare un prezzo pari al massimo indicato dall'OMI di circa Euro 910,00 al metro quadro di superficie commerciale ottenuta attraverso l'omogeneizzazione delle superfici lorde con l'utilizzo di coefficienti correttivi che tengono conto dell'uso delle varie zone dello stesso immobile.</p>			
8.2.	Fonti di informazione		
Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Racale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Racale, operatori del mercato immobiliare locale.			
8.3.	Valutazione corpo		
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti			
A. Villa			
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Rialzato	166,00	€ 910,00	€ 151.060,00
Piano Seminterrato	139,20	€ 910,00	€ 126.672,00
Terrazza al piano P.R.	31,05	€ 910,00	€ 28.255,50
Pianerottolo ingresso P.R.	4,30	€ 910,00	€ 3.913,00
Rampa garage	7,50	€ 910,00	€ 6.825,00
Cortile posteriore (sup. modificata)	13,40	€ 910,00	€ 12.194,00
Cortile Anteriore (sup. modificata)	15,20	€ 910,00	€ 13.832,00
376,65	€ 910,00	€ 342.751,50	
Riepilogo:			
.	ID	Immobile	Superficie Reale Lorda
			Valore intero
			Valore diritto e quota
A	Villa	398,00	€ 342 751,50
€ 342 751,50	€ 342 751,50		
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:	€ 51 412,73		
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno		
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna		
Spese per demolizioni e ripristino stato dei luoghi autorizzato	€ 40 000,00		
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 5 236,00		
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:	€ 251 338,77		

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:	€ 246 102,77
mercoledì, 11 settembre 2024	
Il perito Ing. Cataldo Boccuni	