
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. 000339/2024

Giudice Dr. **CAPONE ANNAFRANCESCA**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Giovanni Carata
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1550
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 207
C.F. CRTGNN48C04E3061-P.Iva 01166740751*

con studio in Lecce (Lecce) viale Aldo Moro, 47

telefono: 0832 316055

cellulare: 339 4850872

email: giovanni.carata@libero.it

pec:giovanni.carata@geopec.it

**Beni in Matino (Lecce) Via Campania n° 7
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un villino sito in Matino (Lecce) alla Via Campania n°7.

L'immobile è ubicato su un ampio lotto di pertinenza, accessibile dalla pubblica via a mezzo di un viale che conduce all'abitazione disposta su due piani, il piano terra adibito a zona giorno e si compone di ingresso - soggiorno, tinello, cucina, bagno, scala interna che conduce al piano primo adibito a zona notte, per una superficie lorda di mq 87,15. Si precisa inoltre che al piano terra senza alcuna autorizzazione è stato chiuso un porticato e annesso alla zona giorno per una superficie lorda di mq 67,50. La zona notte si compone di tre camere da letto, bagno, e tre balconi a servizio delle camere. Per una superficie coperta di mq 67,00 e superficie scoperta (balconi) di mq 16,00

L'intero lotto di terreno sviluppa una superficie di mq 1.440,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata dalla

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. Trascrizione:

ATTO NOTARILE PUBBLICO: Donazione per Notaio De Pascalis Giuseppe del 07/02/2012 trascritto il 21/02/2012 Registro generale n. 5758 Particolare n. 5758 da

ciascuno, veniva trasferita l'intera piena proprietà di detta unità urbana riportata nel NCEU al Foglio 17 Part. 250 Categoria A/7 vani 7,5 Rendita Catastale € 445,44 sita in Matino alla Via Campania 7 a

4.2.2. Iscrizione:

Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 30/12/2011 Registro Generale 4475 Particolare 6684 a favore di

contro f

derivante da atto Notarile per Notaio Giuseppe De Pascalis del 29/12/2011 Rep. Gen. n. 15209/9784

Importo da restituire in 300 rate mensili compresi interessi : € 520.000,00

Importo Capitale € 260.000,00

4.2.3. Pignoramenti:

Derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di

con sede in Reggio Emilia contro

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA
Perito: Geom. Giovanni Carata

il 31/07/1993 a firma di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P.della Corte D'Appello di Lecce del 23/10/2024 sino alla concorrenza di € 207.037,87 oltre interessi e spese trascritto in data 15/11/2024 al nn 41311 Registro Generale e 34485 Registro Particolare,sull'unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. di Matino al foglio 17 Part. 250 Categoria A/7 vani 7,5 Rendita Catastale € 445,44

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: urbanistico - edilizio che si sostanziano in un ampliamento volumetrico definito mediante chiusura con infissi di un porticato posto sul prospetto destinato a parcheggio auto,e annesso all'abitazione. Opere regolarizzabili mediante demolizione/rimozione delle opere abusive, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata del materiale di risulta nonché ripristino dello stato dei luoghi assentito.

Oneri e spese per la demolizione/rimozione delle opere abusive, trasporto e smaltimento a discarica del materiale di risulta nonché ripristino dello stato dei luoghi assentito: € 6.000,00

Oneri totali: € 6.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

È stata riscontrata la seguente difformità: al momento del sopralluogo si sono riscontrate piccole variazioni di tramezzature; regolarizzabile mediante pratica DOCFA.

Oneri e spese tecniche per la presentazione di una pratica DOCFA presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio:

€ 800,00.

Oneri totali: € 800,00.

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:

 proprietaria per la quota 1/1.

Atto di provenienza: DONAZIONE risultante da atto in data 07/02/2012, a firma di Notaio Giuseppe De Pascalis, reg. in Casarano il 20/02/2012 al n.1. 521 serie 1T e trascritto a Lecce il 21/02/2012 ai n.gen.6. 944 – 6. 945 part. 5.758 – 5.759, l'immobile censito nel N.C.E.U. Comune di Matino al foglio 17, Part. 250 Cat. A/7 Classe 2 Consistenza 7,5 Rendita Catastale € 445,44.

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA
Perito: Geom. Giovanni Carata

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n.52 del 30.06.2003 per la costruzione di n°8 villette unifamiliari nell'ambito dell'isolato da via Sicilia, via Campania e via da denominarsi, intestata alla _____

Certificato di Agibilità n° 383/2006 rilasciato in data 07.12.2006

Descrizione **civile abitazione** di cui al punto **A**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un villino sito in Matino (Lecce) alla Via Campania n°7.

L'immobile è ubicato su un ampio lotto di pertinenza, accessibile dalla pubblica via a mezzo di un viale che conduce all'abitazione disposta su due piani, il piano terra adibito a zona giorno e si compone di ingresso – soggiorno, tinello, cucina, bagno, scala interna che conduce al piano primo adibito a zona notte, per una superficie lorda di mq 87,15. Si precisa inoltre che al piano terra senza alcuna autorizzazione è stato chiuso un porticato e annesso alla zona giorno per una superficie lorda di mq 67,50. La zona notte si compone di tre camere da letto, bagno, e tre balconi a servizio delle camere. Per una superficie coperta di mq 67,00 e superficie scoperta (balconi) di mq 16,00
L'intero lotto di terreno sviluppa una superficie di mq 1.440,00.

Destinazione urbanistica:

Nel programma di fabbricazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 18.02.1998 : in forza di delibera della Giunta Regione Puglia n.911 del 03.05.1976. L'immobile è identificato nella zona E/3 Turistica

Zona E/

- IF = 0,30 mc/mq
- RC = 0,10 Sc/Sd
- Superficie minima del lotto :mq1500
- H Max = 7,50 m
- NP = 2 compreso piano terra
- Arretramento filo stradale: ml 7,00
- Distanza minima dai confini: ml 7,00

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA
Perito: Geom. Giovanni Carata

Consistenza:

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-----------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|-----------------------|
| Ingresso -Soggiorno | Sup. reale lorda | 52,10 | 1,00 | 52,10 |
| Cucina | Sup. reale lorda | 8,40 | 1,00 | 8,40 |
| Tinello | Sup. reale lorda | 15,20 | 1,00 | 15,20 |
| Bagno pt | Sup. reale lorda | 7,20 | 1,00 | 7,20 |
| Vano scala | Sup. reale lorda | 4,25 | 1,00 | 4,25 |
| Letto | Sup. reale lorda | 14,70 | 1,00 | 14,70 |
| Letto | Sup. reale lorda | 21,00 | 1,00 | 21,00 |
| Letto | Sup. reale lorda | 16,60 | 1,00 | 16,60 |
| Bagno | Sup. reale lorda | 7,40 | 1,00 | 7,40 |
| Disimpegno | Sup. reale lorda | 7,40 | 1,00 | 7,40 |
| Balconi n.3 | Sup. reale lorda | 16,00 | 0,30 | 4,80 |
| Porticato Piano Terra | Sup. reale lorda | 67,50 | 0,30 | 20,25 |
| Terreno di pertinenza | Sup. reale lorda | 1.285,75 | 0,10 | 128,57 |
| | Sup. reale lorda | 1.677,75 | | 307,87 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: tipologia: continue.
Strutture verticali: materiale: muratura e c.a.
Travi: materiale: c.a.
Solai: tipologia: latero cementizio.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: /, materiale:ferro /;
condizioni:buone /.
Infissi esterni: tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: legno e vetro;
condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno;
condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco;
condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: pavimentazione in gres porcellanato;
condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: pavimentazione in legno e ceramica;
condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagni, materiale: ceramica;
condizioni: buone
Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale legno;
condizioni: buone
Impianti:
Citofonico: tipologia: audio.
Elettrico: tipologia: sottotraccia
Fognatura: recapito: rete cittadina.
Idrico: recapito: rete cittadina.
Termico: autonomo a gas GPL con bombolone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. civile abitazione

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 |
|---------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Ingresso -Soggiorno | 52,10 | € 1.000,00 | € 52.100,00 |
| Cucina | 8,40 | € 1.000,00 | € 8.400,00 |
| Tinello | 15,20 | € 1.000,00 | € 15.200,00 |
| Bagno pt | 7,20 | € 1.000,00 | € 7.200,00 |
| Vano Scala | 4,25 | € 1.000,00 | € 4.250,00 |
| Letto | 14,70 | € 1.000,00 | € 14.700,00 |
| 7700,00Letto | 21,00 | € 1.000,00 | € 21.000,00 |
| Letto | 16,60 | € 1.000,00 | € 16.600,00 |
| Bagno | 7,40 | € 1.000,00 | € 7.400,00 |
| Disimpegno | 7,40 | € 1.000,00 | € 7.400,00 |
| Balconi n°3 | 4,80 | € 1.000,00 | € 4.800,00 |
| Porticato Piano Terra | 20,25 | € 1.000,00 | € 20.250,00 |
| Terreno di Pertinenza Esclusiva | 128,57 | € 1.000,00 | € 128.570,00 |
| | 307,87 | | € 307.870,00 |

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo: | 307.870,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 307.870,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 307.870,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobilie | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Villino | 1.677.75 | € 307.870,00 | € 307.870,00 |

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:

€ 46.180,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Nessuna

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA
Perito: Geom. Giovanni Carata

dell'acquirente

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 261.689,50

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:

€ 254.889,50

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA
Perito: Geom. Giovanni Carata



**Bene in Salve Contrada Torre Pali (Lecce) Via Luigi Cadorna n° 17
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un villino sito in Salve (Lecce) alla contrada Torre Pali
L'immobile è ubicato su un ampio lotto di terreno di pertinenza, accessibile dalla pubblica via e si compone di Soggiorno-Pranzo, Cucina, 2 camere da Letto Disimpegno, 2 bagni oltre ad un'ampia veranda, box auto posto nell'interrato, superficie lorda dell'abitazione di mq 218,56 box auto mq 27,00 terreno di pertinenza a verde mq 1.178,00.(detratta la superficie coperta dell'immobile)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica (normale) a traffico locale.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata dalla debitrice esecutata

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:

iscrizione di Ipoteca Volontaria del 30/12/2011 Registro Generale 4475 Particolare 6684 a favore di

derivante da atto Notarile per Notaio Giuseppe De Pascalis del 29/12/2011 Rep. Gen. n. 15209/9784

Importo da restituire in 300 rate mensili compresi interessi : € 520.000,00
Importo Capitale € 260.000,00

4.2.2.Pignoramenti:

Derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di

con sede in Reggio Emilia contro

il 31/07/1995 a firma di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P.della Corte D'Appello di Lecce del 23/10/2024 sino alla concorrenza di € 207.037,87 oltre interessi e spese trascritto in data 15/11/2024 al nn 41311 Registro Generale e 34485 Registro Particolare,sull'unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. di Salve al foglio 24 Part. 1098 sub 1 - 3 Categoria A/3 vani 5,5 Rendita Catastale € 207,36 e sub. 2 Categoria C/6 mq.23 Rendita Catastale € 32,07

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA
Perito: Geom. Giovanni Carata

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria n° 279 del 24/10/2000 ai sensi della Legge n.47/85 l'abuso è stato realizzato nell'anno 1983 su un'area tipizzata nel Programma di Fabbrica vigente ZONA E/2 (Verde Agricolo).

In data 10/06/2014 è stata presentata al Comune di Salve una (S.C.I.A.) Prat. N° 198/2014 per intervento di manutenzione straordinaria, modificando completamente le tramezzature interne, pur avendo effettuato i lavori, non è stata mai autorizzata in quanto il Comune di Salve aveva chiesto di integrare la pratica effettuando un versamento di € 2.559,46 per contributo sul costo di costruzione.

Opere regolarizzabili mediante presentazione di una nuova S.C.I.A. e integrare tale pratica con il versamento di € 2.559,46

Oneri e spese

Presentazione di nuovo elaborato Tecnico € 1.500,00

Versamento per contributo sul costo di costruzione € 2,559,46

Oneri totali: € 4.059,46

4.3.2 Conformità catastale:

E' stata riscontrata la seguente difformità: diversa destinazione d'uso degli ambienti interni rispetto a quanto regolarmente autorizzato.

Difformità regolarizzabile mediante pratica DOCFA

Spese Tecniche e oneri per predisposizione di pratica DOCFA € 800,00

Oneri Totali € 800,00

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:

_____, proprietaria per la quota 1/1 in regime di separazione consensuale fra i coniugi con provvedimento del Tribunale Civile e Penale in data 08/04/2011 al N° 4540/2010.

Atto di provenienza DONAZIONE di _____ comproprietario di 1/2 indiviso risultante da atto in data 07/02/2012, a firma di Notaio Giuseppe De Pascalis, reg. in Casarano il 20/02/2012 al n. 1. 521 serie 1T e trascritto a Lecce il 21/02/2012 ai n.gen.6. 944 - 6. 945 part. 5. 758 - 5. 759, l'immobile censito nel N.C.E.U. Comune di Salve al foglio 24, Part. 1098 Sub1-Categoria A/3 Classe 3 Vani 5,5 Rendita Catastale € 207,36 e Part. 1098 Sub2 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 23,00 mq Superficie Catastale 33,00 mq Rendita 32,07.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria n.279 del 24.10.2000 per la realizzazione di tre abitazioni in località Pali tipizzate nel Programma di Fabbricazione come zona E/2 (VERDE AGRICOLO).

Descrizione di Box Auto

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un Box Auto ubicato nell'interrato dell'abitazione

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA
Perito: Geom. Giovanni Carata

di mq. 23,00 accessibile a mezzo di una rampa carrabile.

Destinazione urbanistica:

L'immobile è identificato nella zona E/2 Paesaggio di alto valore Storico-Naturalistico Area Carsica tra Lido Marini e Torre Pali.

Zona E/2:

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- Edifici per usi rurali con o senza abitazione;
- Case isolate per abitazione;
- Aziende Agricole;

Consistenza:

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Soggiorno | Sup. reale lorda | 29,90 | 1,00 | 29,90 |
| Cucina | Sup. reale lorda | 28,10 | 1,00 | 28,10 |
| Letto | Sup. reale lorda | 19,10 | 1,00 | 19,10 |
| Letto | Sup. reale lorda | 16,20 | 1,00 | 16,20 |
| Disimpegno | Sup. reale lorda | 5,60 | 1,00 | 5,60 |
| Bagno | Sup. reale lorda | 7,25 | 1,00 | 7,25 |
| Bagno | Sup. reale lorda | 10,00 | 1,00 | 10,00 |
| Veranda | Sup. reale lorda | 102,60 | 0,30 | 30,80 |
| Terreno di Pertinenza | Sup. reale lorda | 1.178,00 | 0,10 | 117,80 |
| Box Auto | Sup. reale lorda | 23,00 | 0,50 | 11,50 |
| | Sup. reale lorda | 1.419,75 | | 276,00 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Fondazioni:

tipologia: continue.

Strutture verticali:

materiale: muratura e c.a.

Travi:

materiale: c.a.

Solai:

tipologia: latero cementizio.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: in ferro motorizzato,
condizioni:buone

Infissi esterni:

tipologia: Persiana + infisso con vetrocamera
condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: porfido
condizioni:buone

Pavim. Interna:

materiale: pavimentazione in ceramica;
condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia:persiana + infisso
condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia : Sottotraccia
condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA
Perito: Geom. Giovanni Carata

manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintettico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

8.2 Fonti di informazione

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

8.3 Valutazione corpi

A. Civile Abitazione

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 |
|-----------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Soggiorno | 29,90 | € 1.100,00 | € 32.890,00 |
| Cucina | 28,10 | € 1.100,00 | € 30.910,00 |
| Letto | 19,10 | € 1.100,00 | € 21.010,00 |
| Letto | 16,20 | € 1.100,00 | € 17.820,00 |
| Disimpegno | 5,60 | € 1.100,00 | € 6.160,00 |
| Bagno | 7,25 | € 1.100,00 | € 7.975,00 |
| Bagno | 10,00 | € 1.100,00 | € 11.000,00 |
| Veranda | 30,80 | € 1.100,00 | € 33.880,00 |
| Terreno di Pertinenza | 117,80 | € 1.100,00 | € 129.580,00 |
| Box Auto | 11,50 | € 1.100,00 | € 12.650,00 |
| | 276,25 | | € 303.875,00 |

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo: | € 303.875,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 303.875,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 303.875,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Villino +Box | 1.419,75 | € 303.875,00 | € 303.875,00 |

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: | € 45.581,25 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.859,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | Nessuno |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | Nessuna |

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA
Perito: Geom. Giovanni Carata

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 258.293,75

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:

€ 253.434,75

Il Perito
Geom. Giovanni Carata

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA
Perito: Geom. Giovanni Carata

12 di 12

