

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**



N. Gen. Rep. 0417/2019 R.G.E. - LOTTO 10

**Giudice: Dott. Sergio MEMMO**

**ELABORATO PERITALE**



**Beni in Collepasso (LE) -  
FABBRICATO CON LOCALE  
ARTIGIANALE, GARAGE ED ABITAZIONE  
LOTTO 10**

<b>1.</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:</b>
<b>A.</b>	<p><b><u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</u></b> relativamente a: intero fabbricato indipendente su lotto di terreno recintato con spazi aperti adibiti a piazzale per parcheggio e con diversi spazi verdi, composto da un ampio vano al piano terra destinato a ex laboratorio artigianale di maglieria con accessori, da un ampio vano destinato a garage per il ricovero di automezzi al piano seminterrato, da un locale con destinazione uffici e deposito al piano rialzato e con accesso anche da un vano scala, che conduce al primo piano ove insiste un'ampia abitazione con terrazza a livello e balconi, sito in via Umberto I° n°175.</p>
	<p><b><u>L'immobile è così costituito da:</u></b></p> <p>- <b>Il Piano terra:</b> è composto da un ampio locale artigianale a cui si accede sia dal prospetto principale che da quello retrostante il fabbricato. E' composto da un ampio vano ben illuminato con finestre alte, un tempo utilizzato come fabbrica di maglieria e confezioni tessili, ed a oggi utilizzato come deposito sia delle diverse attrezzature dell'epoca, che dei diversi veicoli della proprietà, e sia di trattori ed attrezzature per l'agricoltura. La pavimentazione risulta in cemento con scaglie di marmo, con porte ed infissi in ferro. Posti al piano ammezzato e collegati con una scala metallica, vi sono una serie di uffici funzionali all'attività dell'epoca e al di sotto invece, una serie di vani sono suddivisi in servizi igienici, ripostigli e depositi. La superficie totale risulta di circa <b>615,50</b> mq. lordi e l'altezza interna è di circa 4,70 mt.</p> <p>- <b>Al Piano seminterrato:</b> è presente un ampio locale, sempre luminoso e con accesso da piccola rampa carrabile e da scala in cemento e ringhiera in ferro, destinato come garage dei diversi mezzi del proprietario e delle attrezzature per l'agricoltura, come auto, trattori, cernitrici per olive, fusti inox, ecc.; il vano possiede il pavimento in ceramica che in alcuni tratti è in fase di distacco ed in parte già sollevato; le murature sono in intonaco ed i soffitti di tipo piano. Vi sono anche dei piccoli vani adibiti a locali di ex spogliatoio e a servizio igienico. La superficie totale è di circa <b>276,00</b> mq. lordi e l'altezza interna di circa 3,40 mt.</p> <p>- <b>Al Piano rialzato:</b> a tale piano vi è ad oggi una serie di locali e vani che un tempo erano adibiti a laboratorio di maglieria: ad oggi sono utilizzati come deposito di vasetti in vetro, oltre che di vario materiale sia per le attività del proprietario, oltre che, per le diverse esigenze dell'abitazione soprastante. Oltre alla parte centrale ampia del locale vi sono una serie di ambienti adibiti ad depositi, servizi igienici e vano per montacarichi, che non fu mai realizzato. Al locale a cui si accede sia dall'esterno, che dal vano scala sul retro, che conduce all'appartamento della famiglia del proprietario al primo piano. La superficie totale di tale locale artigianale è di circa <b>248,00</b> mq. lordi e con altezza interna di circa 3,30 mt.</p> <p>- <b>Al Piano Primo:</b> dal vano scala posto sul retro del fabbricato si accede all'abitazione, come sagoma simile al piano terra. Gli ambienti sono si compongono da un ampio ingresso, con ripostiglio, da un pranzo con camino ed affaccio su di una terrazza scoperta al piano, collegata ad un lungo balcone. A servizio del pranzo vi è anche un servizio igienico ed un piccolo angolo cottura. Procedendo da un disimpegno vi sono un grande salone, tre camere da letto ognuna con affaccio sul balcone e un servizio igienico.</p>

	<p>La struttura è rifinita con pavimentazione in cotto, rivestimenti in ceramica per i bagni e la cucina, infissi interni in legno e finestre in alluminio a doppio vetro con persiana; Le coperture sono con solai di tipo piano.</p> <p>La superficie coperta totale è di circa <b>254,00 mq.</b> lordi e l'altezza interna di circa 3,30 mt.</p> <p>La superficie scoperta della terrazza e dei balconi al piano totale lorda è di circa <b>83,60 mq.</b></p> <p>Il vano scala risulta di circa <b>27 mq.</b> lordi.</p> <p>La superficie del lotto scoperto di pertinenza risulta pari a circa <b>3.950,00 mq.</b> ed è ben piantumato in parte con prato, con ulivi di grande fusto, ed altre piante ornamentali come palme, oltre ad essere arredato anche con una fontana.</p> <p>Complessivamente il fabbricato possiede una superficie coperta di circa <b>1.420,50 mq.</b> lordi coperti, oltre una cabina elettrica posta sul fronte principale a servizio del fabbricato.</p>
	<b><u>Identificato in catasto: N.C.E.U. di Collepasso:</u></b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fabbricato al <b>foglio 13, con particella n°139 sub 7</b> avente categ. C/6 classe 2, consistenza catastale 220 mq. e rendita di € 340,86;</li> <li>- Fabbricato al <b>foglio 13, con particella n°139 sub 8</b> avente categ. C/3 classe 2, consistenza catastale 180 mq. e rendita di € 362,55;</li> <li>- Fabbricato al <b>foglio 13, con particella n°139 sub 9</b> avente categ. A/2 classe 1, consistenza catastale 8,5 vani. e rendita di € 526,79;</li> <li>- Fabbricato al <b>foglio 13, con particella n°139 sub 10</b> avente categ. C/3 classe 2, consistenza catastale 535 mq. e rendita di € 1.077,59;</li> </ul>
	<b><u>L'intero suddetto fabbricato risulta intestato alla seguente proprietà:</u></b>
<b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA:</b>	
	Caratteristiche zona: periferica ed a traffico basso.
	Caratteristiche zone limitrofe: abitazioni di tipo mono o bifamigliari e suoli di tipo agricolo.
	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
	Principali collegamenti: bus extraurbani e strade comunali.
	Servizi offerti dalla zona: a circa 1.900 mt. la sede municipale, supermercato a 800 mt., e banca a circa 2100 mt.
<b>3. STATO DI POSSESSO:</b>	
	L'immobile attualmente risulta occupato stabilmente dal proprietario e la sua famiglia.
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>	
<b>4.1. Vincoli ed oneri giuridici</b>	
	In base a quanto indicato nelle diverse relazioni ipotecarie eseguite su incarico del
	disbrigo di pratiche legali ed amministrative, ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal precedente, sugli immobili indicati in premessa e da un'ulteriore indagine ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, eseguita a partire dalla data 03/11/1992 sino al 18/02/2020, risulta quanto riportato e presente inoltre nell'allegato 2.

	4.1.1.	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ///</i>
	4.1.2.	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i> <div style="border: 1px solid red; height: 50px; width: 100%;"></div>
	4.1.3.	<i>Atti di asservimento urbanistico: ///</i>
	4.1.4.	<i>Altre limitazioni d'uso: ///</i>
	4.1.5.	<i>Iscrizioni:</i> <div style="border: 1px solid red; height: 500px; width: 100%;"></div>

	4.1.6.	<i>Pignoramenti:</i>	
	4.1.7.	<i>Altri oneri:</i> Nessuno	
<b>4.2.</b>	<b>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale</b>		
4.2.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i>  Dal confronto tra i progetti approvati, con gli atti disponibili presso gli uffici tecnici e la verifica dello stato dei luoghi di quanto ad oggi realizzato, si evidenzia la regolare <b>CONFORMITA'</b> delle opere eseguite.		
4.2.2.	<i>Conformità catastale:</i>  Nel confronto tra le planimetrie catastali di ciascuna porzione dell'immobile e lo stato dei luoghi, si evidenzia la <b>CONFORMITA'</b> delle opere riportate.		
<b>5.</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>		
	Spese ordinarie relative agli oneri concessori per l'immobile:		€ _//_
	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		€ _//_
	Oneri e spese urbanistiche insolute alla data della perizia:		€ _//_
<b>6.</b>	<b>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>		

6.1	<p><b>Precedenti proprietari</b></p> <div style="border: 1px solid red; height: 150px; width: 100%;"></div>
	<p>Allo stato attuale si deduce che, il proprietario dei beni risulta:</p> <div style="border: 1px solid red; height: 30px; width: 100%;"></div>
<p><b>7. PRATICHE EDILIZIE:</b></p>	
<p>La suddetta unità immobiliare è stata realizzata mediante la iniziale licenza di costruzione indicata con n°111/77 del 5/10/1974, per la costruzione di un laboratorio artigianale intestata a <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 200px; height: 15px;"></span>; successivamente è stata richiesta una variante al suddetto progetto con Licenza edilizia n°4 del 12/1/1977; è stata richiesta concessione edilizia n°38/78 del 14/4/1978 per la parte dei depositi e degli uffici con cui si è inoltre chiesta voltura delle pratiche <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 150px; height: 15px;"></span>. Inoltre è stata chiesta Concessione edilizia n°39/78 del 14/4/1978 per variante alla parte del laboratorio artigianale. Ancora con concessione edilizia n°105/78 del 6/11/1978 è stata autorizzata la realizzazione di una cabina elettrica per trasformazione e questa pratica è stata nuovamente richiesta da <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 50px; height: 15px;"></span>. E' stato richiesto infine un Permesso di Costruire n°61/004 in data 23/11/2004 e con pratica n°71 per la realizzazione di un garage interrato in ampliamento all'esistente. Il fabbricato aveva nel 1980 un vecchio certificato di abitabilità ormai non più valido.</p>	
<p>Descrizione: <b>Fabbricato con locale artigianale garage ed abitazione</b> di cui al punto <b>A</b></p>	
<p><b>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</b> relativamente a: intero fabbricato indipendente su lotto di terreno recintato con spazi aperti adibiti a piazzale per parcheggio e con diversi spazi verdi, composto da un ampio vano al piano terra destinato a ex laboratorio artigianale di maglieria con accessori, da un ampio vano destinato a garage per il ricovero di automezzi al piano seminterrato, da un locale con destinazione uffici e deposito al piano rialzato e con accesso anche da un vano scala, che conduce al primo piano ove insiste un'ampia abitazione con terrazza a livello e balconi, sito in via Umberto I° snc.</p>	
<p><b><u>L'immobile è così costituito:</u></b></p> <p>- <b>Il Piano terra:</b> è composto da un ampio locale artigianale a cui si accede sia dal prospetto principale chè da quello retrostante il fabbricato. E' composto da un ampio vano ben illuminato con finestre alte, un tempo utilizzato come fabbrica di maglieria e confezioni tessili, ed a oggi utilizzato come deposito sia delle diverse attrezzature dell'epoca, che dei diversi veicoli della proprietà, e sia di trattori ed attrezzature per l'agricoltura. La pavimentazione risulta in cemento con scaglie di marmo, con porte ed infissi in ferro. Posti al piano ammezzato e collegati con una scala metallica, vi sono una serie di uffici funzionali</p>	

all'attività dell'epoca e al di sotto invece, una serie di vani sono suddivisi in servizi igienici, ripostigli e depositi.

La superficie totale risulta di circa **615,50** mq. lordi e l'altezza interna è di circa 4,70 mt.

- **Al Piano seminterrato:** è presente un ampio locale, sempre luminoso e con accesso da piccola rampa carrabile e da scala in cemento e ringhiera in ferro, destinato come garage dei diversi mezzi del proprietario e delle attrezzature per l'agricoltura, come auto, trattori, cernitrici per olive, fusti inox, ecc.; il vano possiede il pavimento in ceramica che in alcuni tratti è in fase di distacco e in parte già sollevato; le murature sono in intonaco ed i soffitti di tipo piano.

Vi sono anche dei piccoli vani adibiti a locali di ex spogliatoio e a servizio igienico.

La superficie totale è di circa **276,00** mq. lordi e l'altezza interna di circa 3,40 mt.

- **Al Piano rialzato:** a tale piano vi è ad oggi una serie di locali e vani che un tempo erano adibiti a laboratorio di maglieria: ad oggi sono utilizzati come deposito di vasetti in vetro, oltre che di vario materiale sia per le attività del proprietario, oltre che, per le diverse esigenze dell'abitazione soprastante.

Oltre alla parte centrale ampia del locale vi sono una serie di ambienti adibiti ad depositi, servizi igienici e vano per montacarichi, che non fu mai realizzato.

Al locale a cui si accede sia dall'esterno, che dal vano scala sul retro, che conduce all'appartamento della famiglia del proprietario al primo piano.

La superficie totale di tale locale artigianale è di circa **248,00** mq. lordi e con altezza interna di circa 3,30 mt.

- **Al Piano Primo:** dal vano scala posto sul retro del fabbricato si accede all'abitazione, come sagoma simile al piano terra.

Gli ambienti sono si compongono da un ampio ingresso, con ripostiglio, da un pranzo con camino ed affaccio su di una terrazza scoperta al piano, collegata ad un lungo balcone. A servizio del pranzo vi è anche un servizio igienico ed un piccolo angolo cottura.

Procedendo da un disimpegno vi sono un grande salone, tre camere da letto ognuna con affaccio sul balcone e un servizio igienico.

La struttura è rifinita con pavimentazione in cotto, rivestimenti in ceramica per i bagni e la cucina, infissi interni in legno e finestre in alluminio a doppio vetro con persiana;

Le coperture sono con solai di tipo piano.

La superficie coperta totale è di circa **254,00** mq. lordi e l'altezza interna di circa 3,30 mt.

La superficie scoperta della terrazza e dei balconi al piano totale lorda è di circa **83,60** mq.;

Il vano scala risulta di circa **27** mq. lordi.

La superficie del lotto scoperto di pertinenza risulta pari a circa **3.950,00** mq. ed è ben piantumato in parte con prato, con ulivi di grande fusto, ed altre piante ornamentali come palme, oltre ad essere arredato anche con una fontana.

Complessivamente il fabbricato possiede una superficie coperta di circa **1.420,50** mq. lordi coperti, oltre una cabina elettrica posta sul fronte principale a servizio del fabbricato.

**- Identificato in N.C.E.U. di Collepasso (Le):**

- Fabbricato al **foglio 13, con particella n°139 sub 7** avente categ. C/6 classe 2, consistenza catastale 220 mq. e rendita di € 340,86;

- Fabbricato al **foglio 13, con particella n°139 sub 8** avente categ. C/3 classe 2, consistenza catastale 180 mq. e rendita di € 362,55;

- Fabbricato al **foglio 13, con particella n°139 sub 9** avente categ. A/2 classe 1, consistenza catastale 8,5 vani. e rendita di € 526,79;

- Fabbricato al **foglio 13, con particella n°139 sub 10** avente categ. C/3 classe 2, consistenza catastale 535 mq. e rendita di € 1.077,59;

- **L'intero suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:**

**Destinazione urbanistica:**

Il fabbricato risulta edificato in virtù del vigente P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n°

1067 del 21/01/1976 che inserisce il suolo in **ZONA "BI Edilizia di completamento a carattere intensivo"** con destinazione d'uso per: "case addossate ed isolate", con le norme che hanno previsto che "Gli edifici saranno realizzati in base a licenze edilizie singole inserite in un preventivo piano di quadro", come viene riportato nel certificato di destinazione urbanistica ed allegato (All. 7).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a m.q. potenziale
A) Laboratorio artigianale al piano terra	Sup. reale lorda mq.	615,00	1,0	615,00	520,00
B) Garage al piano seminterrato	Sup. reale lorda mq.	276 ,00	1,0	276,00	600,00
C) Locale artigianale al piano rialzato	Sup. reale lorda mq.	248,00	1,0	248,00	900,00
D) Abitazione al primo piano	Sup. reale lorda mq.	254,00	1,0	254,00	950,00
D/1) Scoperto di pertinenza abitazione al primo piano	Sup. reale lorda mq.	83,60	0,5	41,80	185,00
E) Vano scala	Sup. reale lorda mq.	27,00	0,3	9,0	150,00
F) Lotto scoperto di pertinenza: giardino e piazzale	Sup. reale lorda mq.	3.950,00	0,5	1.975,00	15,00
		5.453,60		3.418,80	

Caratteristiche descrittive: **A) LABORATORIO ARTIGIANALE a piano terra.**

**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante in blocchi di tufo, con travi e pilastri in c.a.; condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio del tipo piano con travetti prefabbricati condizioni: buone
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: in ferro e vetro semplice anche retinato, condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: portone d'ingresso in ferro e vetro; infissi in ferro e vetro, condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature con intonaco e pittura condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in piastrelle di graniglia in marmo, condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: intonaco e pittura, condizioni: buone
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: non presente
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: del tipo sottotraccia ed esterno con canaline a vista: condizioni: da adeguare e certificare
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: impianto non risulta collegato a rete AQP ed è con pozzo a tenuta stagna e tubazioni impianto in pvc: condizioni: buone
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: impianto con tubazioni sottotraccia non collegato ad AQP, ma a proprio pozzo artesiano, condizioni: buone
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non presente

Caratteristiche descrittive: **B) GARAGE a piano seminterrato.**

<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante in blocchi di tufo, con travi e pilastri in c.a.; condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio del tipo piano con travetti prefabbricati condizioni: buone
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: in ferro e vetro semplice anche retinato, condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: portone d'ingresso in ferro e vetro; infissi in ferro e vetro, condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature con intonaco e pittura condizioni: buone.

<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in piastrelle di graniglia in marmo, condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: intonaco e pittura, condizioni: buone
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: non presente
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: del tipo sottotraccia ed esterno con canaline a vista: condizioni: da adeguare e certificare
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: impianto non risulta collegato a rete AQP ed è con pozzo a tenuta stagna e tubazioni impianto in pvc: condizioni: buone
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: impianto con tubazioni sottotraccia non collegato ad AQP, ma a proprio pozzo artesiano, condizioni: buone
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non presente
Caratteristiche descrittive: <b>C) LOCALE ARTIGIANALE a piano rialzato.</b>	
<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante in blocchi di tufo, con travi e pilastri in c.a.; condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio del tipo piano con travetti prefabbricati condizioni: buone
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno, condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: portone d'ingresso in legno e vetro; infissi in legno e vetro, con persiane condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature con intonaco e pittura, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in piastrelle di cotto, condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: intonaco e pittura, condizioni: buone
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: presente, da adeguare e certificare
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: del tipo sottotraccia: condizioni: da adeguare e certificare
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: impianto non risulta collegato a rete AQP ed è con pozzo a tenuta stagna e tubazioni impianto in pvc: condizioni: buone
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: impianto con tubazioni sottotraccia non collegato ad AQP, ma a proprio pozzo artesiano, condizioni: buone
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non presente
Caratteristiche descrittive: <b>D) ABITAZIONE a piano primo.</b>	
<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante in blocchi di tufo, con travi e pilastri in c.a.; condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio del tipo piano con travetti prefabbricati condizioni: buone
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno, condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: portone d'ingresso in legno; infissi in legno e vetro, con persiane in alluminio condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature con intonaco e pittura, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in piastrelle di cotto, condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: intonaco e pittura, condizioni: buone
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: presente, da adeguare e certificare
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: del tipo sottotraccia: condizioni: da adeguare e certificare
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: impianto non risulta collegato a rete AQP ed è con pozzo a

		tenuta stagna e tubazioni impianto in pvc: condizioni: buone		
	<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: impianto con tubazioni sottotraccia non collegato ad AQP, ma a proprio pozzo artesiano, condizioni: buone		
	<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: caminetto a legna e termosifoni in ghisa e caldaia, condizione: buone		
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b>				
	<b>8.1. Criterio di Stima</b>	<p>Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.</p> <p>Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.</p>		
	<b>8.2. Fonti di informazione</b>	Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, e siti internet specializzati.		
	<b>8.3. Valutazioni delle superfici</b>			
		<b>Immobile</b>	<b>A corpo</b>	<b>Valore intero</b>
		<b>Intero fabbricato composto da:</b>		<b>Valore diritto 1000/1000</b>
		<b>A. Locale artigianale al piano terra di circa 615 mq. lordi.</b>		<b>€ 319.800,00</b>
		<b>B. Garage al piano seminterrato di circa 276 mq. lordi.</b>		<b>€ 165.600,00</b>
		<b>C. Locale artigianale al piano rialzato di circa 248 mq. lordi.</b>		<b>€ 223.200,00</b>
		<b>D. Abitazione al piano primo di circa 254 mq. lordi coperti.</b>		<b>€ 241.300,00</b>
		<b>D/1. Scoperto di pertinenza del primo piano per circa 83,6 mq. lordi.</b>		<b>€ 15.466,00</b>
		<b>E. Vano scala di circa 27 mq. lordi.</b>		<b>€ 4.050,00</b>
		<b>F. Lotto scoperto di pertinenza di circa 3.950 mq.</b>		<b>€ 59.250,00</b>
				<b>€ 1.028.666,00;</b>
	<b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
		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:		€ 162.329,40;
		Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		///

	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	___/___/___
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):	___/___/___
<b>8.5.</b>	<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>	
	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:	<b>€ 919.866,60;</b>
Lecce, 28 Febbraio 2020.		

Il perito

**Ing. Marcello Buggemi**