

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da  
**DEUTSCHE BANK S.p.A**

contro



**N. Gen. Rep. 25/2022**

**Giudice Dr. Alessandro Silvestrini**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Sandro Lisi*  
*Iscritto all'Albo della Provincia di Lecce al n. 782*  
*Iscritto all'albo del Tribunale di Lecce*  
*CF: LSI SDR 65C15 D862Z - p.iva 04215750755*

*con studio in Lecce (Lecce) Via Zanardelli, 33*  
*telefono: 0832 091158*  
*cellulare: 3357320627*  
*fax: 0832 090764*  
*email: Sandro.lisi@archiworldpec.it*





*Pavim. Interna:* materiale: nessuno  
*Impianti:*  
*Elettrico:* tipologia: nessuno  
*Idrico:* tipologia: nessuno.  
*fognatura:* tipologia: nessuno.  
*termico:* tipologia: nessuno.

**Accessori:** nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto perito non ha potuto verificare atti di compravendita per beni simili, ma ha tenuto in conto, mediante indagine diretta condotta in loco, i presumibili valori di mercato per immobili simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre, lo scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Lecce. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce. Ufficio tecnico di Arnesano. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari.

### 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:	123,25	€ 400,00	€ 52.900,00
- Valore corpo:			<b>€ 52.900,00</b>
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			<b>€ 52.900,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 52.900,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità Immobiliare	123,25	€ 400,00	<b>€ 52.900,00</b>

*Di conseguenza essendo la proprietà del contribuente debitore Villani Luigi Salvatore relativa a 1000/1000, il valore dell'intero corrisponde al valore di diritto.*

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 44.965,00**  
Spese tecniche per ultimazione lavori e chiusura pratica urbanistica e/o catastale: **€ 2.500,00**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.465,00

il perito  
Arch. Sandro Lisi

