

---

**TRIBUNALE DI LECCE**

**SEZIONE COMMERCIALE**

Esecuzione Forzata

██████████  
Contro  
██████████

Proc. N. 348/2024

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE**

**Tecnico incaricato: Arch. Ing. Massimo Ratta**

*Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. sez. A della prov. di Lecce al N. 1702  
Iscritto all'Albo degli Ingegneri sez. A settore "Civile e Ambientale" della prov. Di Lecce al n. 4545*

*Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Lecce al N. 11*

*Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Lecce al N. 58*

*C.F. RTTMSM81C07E506V- P.Iva 04345070751*

*Supersano LE - via Stesi I, snc*

*Cavallino LE - via 2 Giugno, 8*

*cellulare: +39 329 31 15 796*

*email: archrattamassimo@gmail.com*

*pec: massimo.ratta@pec.it*

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone

Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



---

## INDAGINE CIRCA IL DEPOSITO DEI CERTIFICATI

Analizzata la documentazione presente sul fascicolo telematico, il CTU osserva che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della relazione notarile ventennale.

Si precisa che, l'atto di provenienza dell'immobile da parte del debitore risale al 03/01/2007, cioè meno di vent'anni dal pignoramento.

**Beni in RUFFANO (LE) Via A. Diaz n. 27  
Lotto 001 (F 27 P 832 Sub 6)**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Ruffano alla via Diaz n. 27.

Composto da appartamento posto al piano terra di un immobile.

Il locale è in sufficiente stato di conservazione ed è occupato dalla sig.ra [REDACTED] per mezzo di contratto di affitto.

Si tratta di piccolo monolocale con wc e angolo cottura. E' presente un soppalco adibito a camera da letto.

L'appartamento si rifornisce di corrente elettrica e acqua potabile da i due contatori (Enel e AQP) dell'intero immobile. E' allacciato alla fogna pubblica. Non è provvisto di collegamento alla rete di metano.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1. Foglio 27 particella 832 sub 6, categoria A/4, classe 3 composto da 2 vani, posto al piano terra – rendita 79,53 €.

Coerenze: via Diaz, via Manzoni, via Alighieri, salvo altri.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta: occupato da [REDACTED] nata a [REDACTED]. Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni con decorrenza dal 01/02/2021 a scadenza 31/01/2025. Il prezzo di locazione annuo è di 2.520,00 €.

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



Il contratto è stipulato in data 01/02/2021 e registrato presso L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Casarano il 03 /02/2021 Serie 3T numero [REDACTED].

#### 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:*

1. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale NOVELLI ANTONIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

###### 4.2.2 *Pignoramenti:*

1. TRASCRIZIONE del 04/12/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI LECCE Repertorio [REDACTED] del 30/10/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

##### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia: L'immobile risulta conforme.*
- 4.3.2 *Conformità catastale: L'immobile risulta conforme.*

#### 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]  
nata [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dal [REDACTED] in forza di COMPRAVENDITA repertorio n. [REDACTED], registrato a Gallipoli il [REDACTED] al n. [REDACTED], trascritto a Lecce il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Permesso di costruire n. 46 del 06/09/2013** per costruzione di "RISTRUTTURAZIONE E DIVISIONE IN UNITA' IMMOBILIARI DI UN VECCHIO FABBRICATO, UBICATO IN QUESTO COMUNE ALLA VIA DIAZ", intestato a [REDACTED].



**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Composto da appartamento posto al piano terra di un immobile.

Il locale è in sufficiente stato di conservazione ed è occupato dalla sig.ra [REDACTED] per mezzo di contratto di affitto.

Si tratta di piccolo monolocale con wc e angolo cottura. E' presente un soppalco adibito a camera da letto.

L'appartamento si rifornisce di corrente elettrica e acqua potabile da i due contatori (Enel e AQP) dell'intero immobile. E' allacciato alla fogna pubblica. Non è provvisto di collegamento alla rete di metano.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1. Foglio 27 particella 832 sub 6, categoria A/4, classe 3 composto da 2 vani, posto al piano terra – rendita 79,53 €.

Coerenze: via Diaz, via Manzoni, via Alighieri, salvo altri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
appartamento	Sup. reale lorda	41,22	1,0	41,22
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>41,22</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: volte in blocchi di pietra locale, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a volta, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:*

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

*Pavim. Interna:*

materiale: ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Impianti:

*Fognatura:*

tipologia: fogna pubblica.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete pubblica, condizioni: buone.

**Accessori:--**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



### 8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Ruffano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

### 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*

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>appartamento</i>	41,22 mq	€ 500,00	€ 20.610,00
	41,22 mq		<b>€ 20.610,00</b>

<i>Valore corpo:</i>	€ 20.610,00
<i>Valore accessori.</i>	€ 0,00
<i>Valore complessivo intero:</i>	€ 20.610,00
<i>Valore complessivo diritto e quota:</i>	€ 20.610,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorde</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	appartamento	41,22 mq	€ 20.610,00	€ 20.610,00

### 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: € 3.091,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuno

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.518,50

**Beni in RUFFANO (LE) Via A. Diaz n. 25  
Lotto 002 (F 27 P 832 Sub 4)**

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un locale deposito sito in Ruffano alla via Diaz n. 25.

Composto da deposito posto al piano interrato di un immobile.

Il locale è in sufficiente stato di conservazione ed è occupato dalla proprietaria.

Si tratta di due ambienti deposito wc, angolo cottura e ripostiglio.

L'appartamento si rifornisce di corrente elettrica e acqua potabile da i due contatori (Enel e AQP) dell'intero immobile. Non è provvisto di collegamento alla rete di metano.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] il

[REDACTED] proprietà per 1/1. Foglio 27 particella 832 sub 4, categoria C/2, classe 1 consistenza 43 mq, posto al piano S1 – rendita 55,52 €.

Coerenze: via Diaz, via Manzoni, via Alighieri, salvo altri.

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 3. STATO DI POSSESSO

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta: occupato dalla proprietaria.

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone

Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### a. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- i. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- ii. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- iii. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- iv. Altre limitazioni d'uso:

##### b. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- i. Iscrizioni:
  2. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale NOVELLI ANTONIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ii. Pignoramenti:
  2. TRASCRIZIONE del 04/12/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI LECCE Repertorio [REDACTED] del 30/10/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

##### c. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- i. Conformità urbanistico edilizia: *L'immobile risulta conforme.*
- 4.3.2 Conformità catastale: *L'immobile risulta conforme.*

#### 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 insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### a. Attuali proprietari:

[REDACTED]  
nata [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dal [REDACTED] in forza di COMPRAVENDITA repertorio n. [REDACTED], registrato a Gallipoli il [REDACTED] al n. [REDACTED], trascritto a Lecce il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Permesso di costruire n. 46 del 06/09/2013** per costruzione di "RISTRUTTURAZIONE E DIVISIONE IN UNITA' IMMOBILIARI DI UN VECCHIO FABBRICATO, UBICATO IN QUESTO COMUNE ALLA VIA DIAZ", intestato a [REDACTED].

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



Composto da deposito posto al piano interrato di un immobile.  
 Il locale è in sufficiente stato di conservazione ed è occupato dalla proprietaria.  
 Si tratta di due ambienti deposito wc, angolo cottura e ripostiglio.  
 L'appartamento si rifornisce di corrente elettrica e acqua potabile da i due contatori (Enel e AQP) dell'intero immobile. Non è provvisto di collegamento alla rete di metano.  
 Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1. Foglio 27 particella 832 sub 4, categoria C/2, classe 1 consistenza 43 mq, posto al piano S1 – rendita 55,52 €.  
 Coerenze: via Diaz, via Manzoni, via Alighieri, salvo altri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
appartamento	Sup. reale lorda	70,55	1,0	70,55
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>70,55</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: volte in blocchi di pietra locale, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a volta, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: ceramica, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Impianti:

*Fognatura:* tipologia: fogna pubblica.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete pubblica, condizioni: buone.

Accessori:--

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### a. Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
 Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

#### b. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Ruffano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

#### c. Valutazione corpi

##### B. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) – peso ponderale:1*

*Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti*

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>appartamento</i>	70,55 mq	€ 340,00	€ 23.987,00
	70,55 mq		<b>€ 23.987,00</b>

<i>Valore corpo:</i>	€ 23.987,00
<i>Valore accessori.</i>	€ 0,00
<i>Valore complessivo intero:</i>	€ 23.987,00
<i>Valore complessivo diritto e quota:</i>	€ 23.987,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	appartamento	70,55 mq	€ 23.987,00	€ 23.987,00

#### d. 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: € 3.598,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno  
Nessuno

**e. Prezzo base d'asta del lotto**  
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 20.388,95

**Beni in RUFFANO (LE) Via A. Diaz n. 23  
Lotto 003 (F 27 P 832 Sub 5)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Ruffano alla via Diaz n. 23.

Composto da appartamento posto al piano terra di un immobile.

Il locale è in sufficiente stato di conservazione ed è occupato dalla proprietaria.

Si tratta di piccolo monolocale con wc nel sottoscala e angolo cottura.

L'appartamento si rifornisce di corrente elettrica e acqua potabile da i due contatori (Enel e AQP) dell'intero immobile. E' allacciato alla fogna pubblica. Non è provvisto di collegamento alla rete di metano.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] il

[REDACTED] proprietà per 1/1. Foglio 27 particella 832 sub 5, categoria A/4, classe 3 composto da 2 vani, posto al piano terra – rendita 79,53 €.

Coerenze: via Diaz, via Manzoni, via Alighieri, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO**

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta: occupato dalla proprietaria.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**a. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

i. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

ii. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

iii. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

iv. Altre limitazioni d'uso:

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



**b. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*i. Iscrizioni:*

3. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale NOVELLI ANTONIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

*ii. Pignoramenti:*

3. TRASCRIZIONE del 04/12/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI LECCE Repertorio [REDACTED] del 30/10/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**c. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*i. Conformità urbanistico edilizia: L'immobile risulta conforme.*

*4.3.2 Conformità catastale: L'immobile risulta conforme.*

**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:**

**a. Attuali proprietari:**

[REDACTED]  
nata [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dal [REDACTED] in forza di COMPRAVENDITA repertorio n. [REDACTED], registrato a Gallipoli il [REDACTED] al n. [REDACTED], trascritto a Lecce il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Permesso di costruire n. 46 del 06/09/2013** per costruzione di "RISTRUTTURAZIONE E DIVISIONE IN UNITA' IMMOBILIARI DI UN VECCHIO FABBRICATO, UBICATO IN QUESTO COMUNE ALLA VIA DIAZ", intestato a [REDACTED]

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Composto da appartamento posto al piano terra di un immobile.

Il locale è in sufficiente stato di conservazione ed è occupato dalla proprietaria.

Si tratta di piccolo monolocale con wc e angolo cottura. E' presente un soppalco adibito a camera da letto.

L'appartamento si rifornisce di corrente elettrica e acqua potabile da i due contatori (Enel e AQP) dell'intero immobile. E' allacciato alla fogna pubblica. Non è provvisto di collegamento alla rete di metano.

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1. Foglio 27 particella 832 sub 5, categoria A/4, classe 3 composto da 2 vani, posto al piano terra – rendita 79,53 €. Coerenze: via Diaz, via Manzoni, via Alighieri, salvo altri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
appartamento	Sup. reale lorda	38,73	1,0	38,73
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>38,73</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: volte in blocchi di pietra locale, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a volta, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: ceramica, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Impianti:

*Fognatura:* tipologia: fogna pubblica.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete pubblica, condizioni: buone.

Accessori:--

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### a. Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili similari, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I



valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

**b. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Ruffano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

**c. Valutazione corpi**

**C. Appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) – peso ponderale:1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti*

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>appartamento</i>	38,73 mq	€ 500,00	€ 19.365,00
	38,73 mq		<b>€ 19.365,00</b>

<i>Valore corpo:</i>	€ 19.365,00
<i>Valore accessori.</i>	€ 0,00
<i>Valore complessivo intero:</i>	€ 19.365,00
<i>Valore complessivo diritto e quota:</i>	€ 19.365,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	appartamento	38,73 mq	€ 19.365,00	€ 19.365,00

**d. 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: € 2.904,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuno

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

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



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

€ 16.460,25

**Beni in RUFFANO (LE) Via D. Alighieri n. 6  
Lotto 004 (F 27 P 832 Sub 8)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

D. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Ruffano alla via Alighieri n. 6.

Composto da appartamento posto al piano primo di un immobile.

Il locale è in sufficiente stato di conservazione ed è occupato dalla proprietaria.

Si tratta di un piccolo appartamento con soggiorno e soppalco adibito a camera da letto e wc. L'appartamento è accessibile da scala al subalterno 9 dello stesso immobile (censita con Foglio 27 part 832 sub 9 – Bene comune non censibile).

L'appartamento si rifornisce di corrente elettrica e acqua potabile da i due contatori (Enel e AQP) dell'intero immobile. E' allacciato alla fogna pubblica. Non è provvisto di collegamento alla rete di metano.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] il

[REDACTED] proprietà per 1/1. Foglio 27 particella 832 sub 8, categoria A/4, classe 3 composto da 2 vani, posto al piano primo – rendita 79,53 €.

Coerenze: via Diaz, via Manzoni, via Alighieri, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO**

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta: occupato dalla proprietaria.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**a. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

i. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

ii. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

iii. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

iv. *Altre limitazioni d'uso:*

**b. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

i. *Iscrizioni:*

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



4. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale NOVELLI ANTONIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ii. *Pignoramenti:*
4. TRASCRIZIONE del 04/12/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI LECCE Repertorio [REDACTED] del 30/10/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**c. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

i. *Conformità urbanistico edilizia: L'immobile risulta conforme.*

4.3.2 *Conformità catastale: L'immobile risulta conforme.*

**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:**

**a. Attuali proprietari:**

[REDACTED]  
nata [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dal [REDACTED] in forza di COMPRAVENDITA repertorio n. [REDACTED], registrato a Gallipoli il [REDACTED] al n. [REDACTED], trascritto a Lecce il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Permesso di costruire n. 46 del 06/09/2013** per costruzione di "RISTRUTTURAZIONE E DIVISIONE IN UNITA' IMMOBILIARI DI UN VECCHIO FABBRICATO, UBICATO IN QUESTO COMUNE ALLA VIA DIAZ", intestato a [REDACTED].

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Composto da appartamento posto al piano primo di un immobile.

Il locale è in sufficiente stato di conservazione ed è occupato dalla proprietaria.

Si tratta di un piccolo appartamento con soggiorno e soppalco adibito a camera da letto e wc. L'appartamento è accessibile da scala al subalterno 9 dello stesso immobile (censita con Foglio 27 part 832 sub 9 – Bene comune non censibile).

L'appartamento si rifornisce di corrente elettrica e acqua potabile da i due contatori (Enel e AQP) dell'intero immobile. E' allacciato alla fogna pubblica. Non è provvisto di collegamento alla rete di metano.

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1. Foglio 27 particella 832 sub 8, categoria A/4, classe 3 composto da 2 vani, posto al piano primo – rendita 79,53 €. Coerenze: via Diaz, via Manzoni, via Alighieri, salvo altri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
appartamento	Sup. reale lorda	37,45	1,0	37,45
balcone		2,5	0,1	0,25
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>37,70</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: volte in blocchi di pietra locale, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a volta, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:*

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

*Pavim. Interna:*

materiale: ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Impianti:

*Fognatura:*

tipologia: fogna pubblica.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete pubblica, condizioni: buone.

**Accessori:--****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****a. Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

**b. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Ruffano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

**c. Valutazione corpi**

**D. 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	37,45 mq	€ 500,00	€ 18.725,00
balcone	0,25 mq	€ 500,00	€ 125,00
	37,70 mq		<b>€ 18.850,00</b>

Valore corpo:	€ 18.850,00
Valore accessori.	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 18.850,00
Valore complessivo diritto e quota:	€ 18.850,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	37,70 mq	€ 18.850,00	€ 18.850,00

**d. 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: € 2.827,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuno

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

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
 Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



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

€ 16.022,50

**Beni in RUFFANO (LE) Via D. Alighieri n. 6  
Lotto 005 (F 27 P 832 Sub 7)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

E. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Ruffano alla via Alighieri n. 6.

Composto da appartamento posto al piano primo di un immobile.

Il locale è in sufficiente stato di conservazione ed è occupato dalla proprietaria.

Si tratta di un piccolo appartamento con soggiorno e soppalco adibito a camera da letto e wc oltre a tinello per piano cottura. L'appartamento è accessibile da scala al subalterno 9 dello stesso immobile (censita con Foglio 27 part 832 sub 9 – Bene comune non censibile).

L'appartamento si rifornisce di corrente elettrica e acqua potabile da i due contatori (Enel e AQP) dell'intero immobile. E' allacciato alla fogna pubblica. Non è provvisto di collegamento alla rete di metano.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1. Foglio 27 particella 832 sub 7, categoria A/4, classe 3 composto da 2 vani, posto al piano primo – rendita 79,53 €.

Coerenze: via Diaz, via Manzoni, via Alighieri, salvo altri.

**9. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: centro sportivo (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**10. STATO DI POSSESSO**

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta: occupato dalla proprietaria.

**11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**11.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

11.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

11.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

11.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

11.1.4 Altre limitazioni d'uso:

**11.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

11.2.1 Iscrizioni:

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



5. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale NOVELLI ANTONIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

11.2.2 *Pignoramenti:*

5. TRASCRIZIONE del 04/12/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI LECCE Repertorio [REDACTED] del 30/10/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**11.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

11.3.1 *Conformità urbanistico edilizia: L'immobile risulta conforme.*

4.3.2 *Conformità catastale: L'immobile risulta conforme.*

**12. 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

**13. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**13.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED]  
nata [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dal [REDACTED] in forza di COMPRAVENDITA repertorio n. [REDACTED], registrato a Gallipoli il [REDACTED] al n. [REDACTED], trascritto a Lecce il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

**14. PRATICHE EDILIZIE:**

**Permesso di costruire n. 46 del 06/09/2013** per costruzione di "RISTRUTTURAZIONE E DIVISIONE IN UNITA' IMMOBILIARI DI UN VECCHIO FABBRICATO, UBICATO IN QUESTO COMUNE ALLA VIA DIAZ", intestato a [REDACTED]

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Composto da appartamento posto al piano primo di un immobile.

Il locale è in sufficiente stato di conservazione ed è occupato dalla proprietaria.

Si tratta di un piccolo appartamento con soggiorno e soppalco adibito a camera da letto e wc oltre a tinello per piano cottura. L'appartamento è accessibile da scala al subalterno 9 dello stesso immobile (censita con Foglio 27 part 832 sub 9 – Bene comune non censibile).

L'appartamento si rifornisce di corrente elettrica e acqua potabile da i due contatori (Enel e AQP) dell'intero immobile. E' allacciato alla fogna pubblica. Non è provvisto di collegamento alla rete di metano.

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1. Foglio 27 particella 832 sub 7, categoria A/4, classe 3 composto da 2 vani, posto al piano primo – rendita 79,53 €. Coerenze: via Diaz, via Manzoni, via Alighieri, salvo altri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
appartamento	Sup. reale lorda	38,75	1,0	38,75
balcone		2,5	0,1	0,25
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>39,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: volte in blocchi di pietra locale, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a volta, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:*

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

*Pavim. Interna:*

materiale: ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Impianti:

*Fognatura:*

tipologia: fogna pubblica.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete pubblica, condizioni: buone.

**Accessori:--**

## 15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 15.1 Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone

Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

### 15.2 Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Ruffano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

### 15.3 Valutazione corpi

#### E. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) – peso ponderale:1*

*Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti*

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>appartamento</i>	38,75 mq	€ 500,00	€ 19.375,00
<i>balcone</i>	0,25 mq	€ 500,00	€ 125,00
	39,00 mq		<b>€ 19.500,00</b>

<i>Valore corpo:</i>	€ 19.500,00
<i>Valore accessori:</i>	€ 0,00
<i>Valore complessivo intero:</i>	€ 19.500,00
<i>Valore complessivo diritto e quota:</i>	€ 19.500,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	appartamento	39,00 mq	€ 19.500,00	€ 19.500,00

### 15.4 Adegamenti 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: € 2.925,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuno

### 15.5 Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



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

€ 16.575,00

Il perito  
Arch.Ing. Massimo Ratta



Giudice Dr Maria Gabriella Perrone  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta

