

**TRIBUNALE DI LECCE**

**SEZIONE COMMERCIALE**

Esecuzione Forzata

[REDACTED]  
Contro  
[REDACTED]

Proc. N. 327/2025

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Italo Mirko DE PASQUALE**

***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 Italo Mirko De Pasquale  
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 degli immobili da parte del debitore risale a meno di vent'anni dal pignoramento, in particolare:

- l'atto di Compravendita del 04/09/2015 a firma del Notaio Giuseppe De Pascalis è stato trascritto il 08/09/2015.

**Beni in CASARANO (LE) Via Lucania n. 32  
Lotto 001 (F 7 P 1296 Sub 4)**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Casarano alla via Lucania n. 32.

Composto da appartamento posto al piano primo di un complesso immobiliare. Il locale è in discreto stato di conservazione ed è occupato dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria.

Si tratta di un appartamento in un complesso immobiliare posto al primo piano. Tramite ingresso comune ad altri alloggi e vano scala, si accede all'immobile al primo piano. Questo è composto da ingresso, dal quale a sua volta si accede a camera-studio, disimpegno e zona giorno. Vi è un soggiorno con cucina, ripostiglio e due piccole verande scoperte nella zona giorno. Dal disimpegno si accede a camera matrimoniale, camera singola e wc. Questi ultimi ambienti portano su altra veranda scoperta tramite le porte – finestre esterne.

L'appartamento è provvisto di allaccio di corrente elettrica e acqua potabile e metano. E' collegato alla fogna pubblica. Utilizza la rete di metano per il riscaldamento.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1. Foglio 7 particella 1296 sub 4, categoria A/3, classe 3 composto da 6 vani, posto al piano primo – rendita 309,87 €.

Coerenze: via Lucania, particella 1297, stessa particella salvo altri.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: centrale residenziale (buona) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro sportivo (buono), farmacie (buono), 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 [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 28/01/1994 - Registro Particolare 242 Registro Generale 3363  
Pubblico ufficiale NOVELLI ANTONIO Repertorio 20877 del 25/01/1994  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Documenti successivi correlati:  
  1. Annotazione n. 1179 del 25/05/1994 (QUIETANZA E CONFERMA)
  2. Annotazione n. 2788 del 10/05/2005 /RESTRIZIONE DI BENI)
2. TRASCRIZIONE DEL 01/03/1997 - Registro Particolare 6402 Registro Generale 7448 Pubblico Ufficiale UFFIC. GIUDIZ. CORTE D'APPELLO Repertorio 8386 del 28/11/1996 ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi collegati:  
  1. Annotazione n.2789 del 10/05/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. ANNOTAZIONE del 10/05/2005 – Registro Particolare 2788 Registro Generale 19260 Pubblico Ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 7663/2005 del 30/03/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 242 del 1994
4. ANNOTAZIONE del 10/05/2005 – Registro Particolare 2789 Registro Generale 19261 Pubblico Ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 7663/2005 del 30/03/2005  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di Riferimento: Trascrizione n. 6402 del 1997
5. ANNOTAZIONE del 10/05/2005 – Registro Particolare 2790 Registro Generale 19262 Pubblico Ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 7663/2005 del 30/03/2005  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14127 del 1999

6. ISCRIZIONE del 08/09/2015 – Registro Particolare 2755 Registro Generale 25783 Pubblico Ufficiale DE PASCALIS GIUSEPPE Repertorio 22344/15464 del 04/09/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4.2.2 *Pignoramenti:*

1. TRASCRIZIONE del 01/03/1997 - Registro Particolare 6402 Registro Generale 7448  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO Repertorio 8386 del 28/11/1996 ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi collegati:  
1. Annotazione n. 2789 del 10/05/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. TRASCRIZIONE 12/06/1999 – Registro Particolare 14127 Registro Generale 19248 Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZ. UNCA Repertorio 2304/99 del 05/06/1999 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi collegati:  
1. Annotazione n. 2790 del 10/05/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 22/12/2025 – Registro Particolare 38765 Registro Generale 47288 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI LECCE Repertorio 6435 del 20/11/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Altre trascrizioni:*

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

- 4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia: L'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie autorizzate*
- 4.3.2 *Conformità catastale: L'immobile risulta conforme a quanto dichiarato in catasto*

**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:**

██████████ (CF ██████████)

Nata a ██████████ il ██████████ proprietario per la quota di 1/1 dal 04/09/2015 in forza di COMPRAVENDITA repertorio n. 22343, trascritto a Lecce il 08/09/2015 ai nn. 20472/25782.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione per la Esecuzione di Opere n. 311 del 10/08/1989** per “la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto di un piano scantinato, piano terra e primo piano”, intestato a DE LENTINIS Giorgio, nato a Casarano il 21/04/1945.

**Autorizzazione di Abitabilità** del 18/02/1991.

### Descrizione immobile di cui al punto A

Composto da appartamento posto al piano primo di un complesso immobiliare.

Il locale è in discreto stato di conservazione ed è occupato dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria.

Si tratta di un appartamento in un complesso immobiliare posto al primo piano.

Tramite ingresso comune ad altri alloggi e vano scala, si accede all'immobile al primo piano. Questo è composto da ingresso, dal quale a sua volta si accede a camera-studio, disimpegno e zona giorno. Vi è un soggiorno con cucina, ripostiglio e due piccole verande scoperte nella zona giorno. Dal disimpegno si accede a camera matrimoniale, camera singola e wc. Questi ultimi ambienti portano su altra veranda scoperta tramite le porte – finestre esterne.

L'appartamento è provvisto di allaccio di corrente elettrica e acqua potabile e metano. E' collegato alla fogna pubblica. Utilizza la rete di metano per il riscaldamento.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1. Foglio 7 particella 1296 sub 4, categoria A/3, classe 3 composto da 6 vani, posto al piano primo – rendita 309,87 €.

Coerenze: via Lucania, particella 1297, stessa particella salvo altri.

| Destinazione | Parametro                   | Valore<br>reale/potenziale<br>(mq) | Coefficiente | Valore<br>equivalente<br>(mq) |
|--------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| appartamento | Sup. reale<br>lorda         | 92,00                              | 1,0          | 92,00                         |
| balconi      |                             | 31,80                              | 0,25         | 7,95                          |
|              | <b>Sup. reale<br/>lorda</b> |                                    |              | <b>99,95</b>                  |

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio latero-cementizio, condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: piana, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: ceramica, condizioni: buone.

Giudice Dr Italo Mirko De Pasquale  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta

*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.

*Metano:* tipologia: sottotraccia: da rete pubblica.

**Accessori:--**

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 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 Casarano, 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<br/>equivalente</i> | <i>Valore unitario</i> | <i>Valore<br/>complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| <i>appartamento</i> | 92,00 mq                          | € 820,00               | € 75.440,00                   |
| <i>balcone</i>      | 7,95 mq                           | € 700,00               | € 6.519,00                    |
|                     | 99,95 mq                          | € 700,00               | <b>€ 81.959,00</b>            |

*Valore corpo:* € 81.959,00

*Valore accessori.* € 0,00

*Valore complessivo intero:* € 81.959,00

*Valore complessivo diritto e quota:* € 81.959,00

*Riepilogo:*

| ID | Immobile     | Superficie lorda | Valore intero<br>medio<br>ponderale | Valore diritto e<br>quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| A  | appartamento | 99,95 mq         | € 81.959,00                         | € 81.959,00               |

**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: € 12.293,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,0

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: € 69.665,15

**Beni in CASARANO (LE) Via Romagna  
Lotto 002 (F 7 P 1296 Sub 16)**

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

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box auto sito in Casarano alla via Romagna. Composto da box auto posto al piano interrato di un complesso immobiliare.

Il locale è in discreto stato di conservazione ed è occupato dalla sig.ra Giovanna Carbone in qualità di proprietaria.

Si tratta di un box auto in un complesso immobiliare posto al piano interrato.

Tramite rampa carrabile sul lato strada di via Romagna o da ingresso comune a più appartamenti e rampa di scala si accede all'area box auto del complesso immobiliare.

Il box, di cui al subalterno 16, è in discreto stato di conservazione. Vi si accede tramite portone a basculante. E' servito da corrente elettrica condominiale. Ha dimensioni di circa 3 x 6,5 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1. Foglio 7 particella 1296 sub 16, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, posto al piano interrato – rendita 53,14 €.

Coerenze: via Lucania, particella 1297, stessa particella salvo altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: centrale residenziale (buona) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro sportivo (buono), farmacie (buono), 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 CARBONE Giovanna nata a Casarano il 11/08/1957.

## 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

*Iscrizioni:*

- 1. ISCRIZIONE del 28/01/1994 - Registro Particolare 242 Registro Generale 3363  
Pubblico ufficiale NOVELLI ANTONIO Repertorio 20877 del 25/01/1994  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Documenti successivi correlati:
  - 1. Annotazione n. 1179 del 25/05/1994 (QUIETANZA E CONFERMA)
  - 2. Annotazione n. 2788 del 10/05/2005 /RESTRIZIONE DI BENI)
- 3. TRASCRIZIONE DEL 01/03/1997 - Registro Particolare 6402 Registro Generale 7448 Pubblico Ufficiale UFFIC. GIUDIZ. CORTE D'APPELLO Repertorio 8386 del 28/11/1996 ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi collegati:
  - 1. Annotazione n. 2789 del 10/05/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- 4. ANNOTAZIONE del 10/05/2005 – Registro Particolare 2788 Registro Generale 19260 Pubblico Ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 7663/2005 del 30/03/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 242 del 1994
- 5. ANNOTAZIONE del 10/05/2005 – Registro Particolare 2789 Registro Generale 19261 Pubblico Ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 7663/2005 del 30/03/2005  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di Riferimento: Trascrizione n. 6402 del 1997

6. ANNOTAZIONE del 10/05/2005 – Registro Particolare 2790 Registro Generale 19262 Pubblico Ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 7663/2005 del 30/03/2005  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14127 del 1999
7. ISCRIZIONE del 08/09/2015 – Registro Particolare 2755 Registro Generale 25783 Pubblico Ufficiale DE PASCALIS GIUSEPPE Repertorio 22344/15464 del 04/09/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

*Pignoramenti:*

1. TRASCRIZIONE del 01/03/1997 - Registro Particolare 6402 Registro Generale 7448  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO Repertorio 8386 del 28/11/1996 ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi collegati:  
1 Annotazione n. 2789 del 10/05/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. TRASCRIZIONE 12/06/1999 – Registro Particolare 14127 Registro Generale 19248 Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZ. UNCA Repertorio 2304/99 del 05/06/1999 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi collegati:  
1. Annotazione n. 2790 del 10/05/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 22/12/2025 – Registro Particolare 38765 Registro Generale 47288 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI LECCE Repertorio 6435 del 20/11/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Altre trascrizioni:*

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

- 4.1.1 *Conformità urbanistico edilizia: L'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie autorizzate*
- 4.1.2 *Conformità catastale: L'immobile risulta conforme a quanto dichiarato in catasto*

**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:**

██████████ (CF ██████████)

Nata a ██████████ il ██████████ proprietario per la quota di 1/1 dal 04/09/2015 in forza di COMPRAVENDITA repertorio n. 22343, trascritto a Lecce il 08/09/2015 ai nn. 20472/25782.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione per la Esecuzione di Opere n. 70 del 05/04/1990** per “variante alla C.E. n. 311 rilasciata in data 10.08.1989 e relativa alla tramezzatura del piano scantinato”.

**Concessione per la Esecuzione di Opere n. 311 del 10/08/1989** per “la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto di un piano scantinato, piano terra e primo piano”, intestato a DE LENTINIS Giorgio, nato a Casarano il 21/04/1945.

**Autorizzazione di Abitabilità del 18/02/1991.**

**Descrizione immobile di cui al punto B**

Composto da box auto posto al piano interrato di un complesso immobiliare.

Il locale è in discreto stato di conservazione ed è occupato dalla sig.ra Giovanna Carbone in qualità di proprietaria.

Si tratta di un box auto in un complesso immobiliare posto al piano interrato.

Tramite rampa carrabile sul lato strada di via Romagna o da ingresso comune a più appartamenti e rampa di scala si accede all'area box auto del complesso immobiliare.

Il box di cui al subalterno 16 è in discreto stato di conservazione. Vi si accede tramite portone a basculante. E' servito da corrente elettrica condominiale. Ha dimensioni di circa 3 x 6,5 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a ██████████ nata a ██████████ il ██████████ proprietà per 1/1. Foglio 7 particella 1296 sub 16, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, posto al piano interrato – rendita 53,14 €.

Coerenze: via Lucania, particella 1297, stessa particella salvo altri.

| Destinazione | Parametro                   | Valore<br>reale/potenziale<br>(mq) | Coefficiente | Valore<br>equivalente<br>(mq) |
|--------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| Box auto     | Sup. reale<br>lorda         | 23,40                              | 1,0          | 23,40                         |
|              | <b>Sup. reale<br/>lorda</b> |                                    |              | <b>23,40</b>                  |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio latero-cementizio, condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: piana, condizioni: buone.

Giudice Dr Italo Mirko De Pasquale  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: ceramica, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a basculante, materiale: acciaio, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, 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 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 Casarano, 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<br/>equivalente</i> | <i>Valore unitario</i> | <i>Valore<br/>complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| <i>Box auto</i>     | 23,40 mq                          | € 450,00               | € 10.530,00                   |
|                     | 23,40 mq                          | € 450,00               | <b>€ 10.530,00</b>            |

*Valore corpo:* € 10.530,00

*Valore accessori.* € 0,00

*Valore complessivo intero:* € 10.530,00

*Valore complessivo diritto e quota:* € 10.530,00

*Riepilogo:*

| ID | Immobile     | Superficie lorda | Valore intero<br>medio<br>ponderale | Valore diritto e<br>quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| B  | appartamento | 23,40 mq         | € 10.530,00                         | € 10.530,00               |

**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: € 1.579,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,0

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**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.950,50

Il perito  
Arch. Ing. Massimo Ratta



Giudice Dr Italo Mirko De Pasquale  
Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta