TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **000184/25**

Giudice Dr. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N. 2215
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Lecce al N. 59
C.F. RLLGLC72C11E506O – P.Iva 03680430752

con studio in Lecce (Lecce) Via E. M. Buccarelli, 15

cellulare: 3388458172

email: ing.gianlucarollo@gmail.com

Beni in Nardò (Lecce) - Via Gian Lorenzo Bernini n° 1
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Nardò (Lecce) alla Via Gian Lorenzo Bernini n° 1.

L' appartamento è posto al terzo piano di un fabbricato di maggior consistenza, dotato di ascensore, sito in Nardò (Lecce) alla Via Gian Lorenzo Bernini n° 1 (foto n° 11). E' composto da ingresso, cucina (foto n° 12), tre vani (foto n° 13, 14), bagno (foto n° 15), disimpegno, balcone, oltre un locale di sgombero (foto n° 16) posto al piano terra a servizio esclusivo dell' appartamento.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

intestato: [redacted], proprietà 1000/1000.

Foglio 108, particella 756, subalterno 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 95 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 326,66, indirizzo Via Gian Lorenzo Bernini n° 1, Piano 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento posto al terzo piano di un fabbricato di maggior consistenza, dotato di ascensore, sito in Nardò (Lecce) alla Via Gian Lorenzo Bernini n° 1. E' compreso un locale di sgombero posto al piano terra. Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

3. STATO DI POSSESSO:

al momento del sopralluogo l' immobile è risultato libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a [redacted]

Iscritta a Lecce in data 09/03/2015 ai nn° 7024 di Reg. Gen. e 627 di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 800.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

L' ipoteca grava sulle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

- foglio 108, particella 103, subalterno 1, categoria A/3, contro [redacted]
- foglio 108, particella 756, subalterno 10, categoria A/3, [redacted]
- foglio 130, particella 2923, subalterno 14~particella 3734, subalterno 1, categoria C/1, [redacted]

  Note: con variazione catastale del 25/03/2015 (Pratica n° LE0061936) Bonifica Identificativo Catastale, è stato attribuito all' unità immobiliare l' attuale identificativo catastale Foglio 130, particella 2923, subalterni 14~46, categoria C/1;
- foglio 123, particella 377, subalterno 1~ particella 693, subalterno 1, categoria

C/3,

Ipoteca legale a

Iscritta a Lecce in data 30/05/2018 ai nn° 18693 di Reg. Gen. e 2143 di Reg. Part..
Importo ipoteca: € 99.827,78.
Importo capitale: € 49.913,89.
L' ipoteca grava sulle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

- foglio 108, particella 103, subalterno 1, categoria A/3,
- foglio 108, particella 756, subalterno 10, categoria A/3,
- foglio 130, particella 2207, subalterno 6~particella 2213, subalterno 6, categoria A/4,

Ipoteca legale a favore

Iscritta a Lecce in data 09/05/2022 ai nn° 16847 di Reg. Gen. e 2157 di Reg. Part..
Importo ipoteca: € 465.330,06.
Importo capitale: € 232.665,03.
L' ipoteca grava sulle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

- foglio 108, particella 103, subalterno 1, categoria A/3,
- foglio 108, particella 756, subalterno 10, categoria A/3,
- foglio 130, particella 2207, subalterno 6~particella 2213, subalterno 6, categoria A/4,

Restrizione di beni sull' ipoteca legale del 09/03/2015 n° 627 di Reg. Part., a favore

Iscritta a Lecce in data 27/09/2022 ai nn° 35651 di Reg. Gen. e 3042 di Reg. Part..
La restrizione ipotecaria riguarda la seguente unità immobiliari identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

- foglio 123, particella 377, subalterno 2, categoria C/3 (ex foglio 123, particella 377, subalterno 1~ particella 693, subalterno 1)

Restrizione di beni sull' ipoteca legale del 09/03/2015 n° 627 di Reg. Part., a favore

Iscritta a Lecce in data 30/12/2024 ai nn° 47318 di Reg. Gen. e 3370 di Reg. Part..
La restrizione ipotecaria riguarda la seguente unità immobiliari identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

- foglio 123, particella 639, subalterno 2, categoria C/3 (ex foglio 123, particella 377, subalterno 1~ particella 693, subalterno 1) di

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare a favore di

Trascritto a Lecce in data 07/07/2025 ai nn° 24680 di Reg. Gen. e 20292 di Reg. Part. Il pignoramento grava sulle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

- foglio 108, particella 103, subalterno 1, categoria A/3,
- foglio 108, particella 756, subalterno 10, categoria A/
- foglio 130, particella 2923, subalterno 14~particella 3734, subalterno 1, categoria C/1,

Note: con variazione catastale del 25/03/2015 (Pratica n° LE0061936) Bonifica Identificativo Catastale, è stato attribuito all' unità immobiliare l' attuale identificativo catastale Foglio 130, particella 2923, subalterni 14~46, categoria C/1.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto alla planimetria allegata all' atto di cessione anticipata di proprietà di cui al successivo paragrafo 6.1, sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) è stato eliminato il ripostiglio esistente all' interno del vano cucina per creare un ambiente unico;
b) è stato ampliato il vano cucina con pareti divisorie in cartongesso;
c) la porta di ingresso della cucina è stata spostata leggermente verso destra.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante c.i.l.a. tardiva da presentare entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria.
Costi totali presumibili per onorario del tecnico, diritti di segreteria e sanzione pecuniaria, pari a circa **€ 2.000,00**

4.3.2. Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l' Agenzia del Territorio di Lecce sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) è stato eliminato il ripostiglio esistente all' interno del vano cucina per creare un ambiente unico;
b) è stato ampliato il vano cucina con pareti divisorie in cartongesso;
c) la porta di ingresso della cucina è stata spostata leggermente verso destra.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante denuncia di variazione.
Costi totali presumibili per diritti catastali e onorario del tecnico pari a circa **€ 570,00**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 684,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute al 31/12/2024: **€ 5.347,45**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE: *Nessuna*

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Nardò (Lecce) alla Via Gian Lorenzo Bernini n° 1.
L' appartamento è posto al terzo piano di un fabbricato di maggior consistenza, dotato di ascensore, sito in Nardò (Lecce) alla Via Gian Lorenzo Bernini n° 1 (foto n° 11). E' composto da ingresso, cucina (foto n° 12), tre vani (foto n° 13, 14), bagno (foto n° 15), disimpegno, balcone, oltre un locale di sgombero (foto n° 16) posto al piano terra a servizio esclusivo dell' appartamento.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96,00**
Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):
intestato: [redacted]. Foglio 108, particella 756, subalterno 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 95 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 326,66, indirizzo Via Gian Lorenzo Bernini n° 1, Piano 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. appartamento	Sup. reale lorda	86,00		
sup. balcone	Sup. reale lorda	4,00		
sup. locale di sgombero	Sup. reale lorda	6,00		
	Sup. reale lorda	**96,00**		

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Solai: tipologia: solai in latero-cemento.
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: legno con vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno.
Pavim. Interna: materiale: ceramica.
Rivestimento: ubicazione: cucina, bagno, materiale: ceramica.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.
Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima
Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un' indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione
Agenzie immobiliari; OMI - Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento**	96,00	€ 75.000,00	**€ 75.000,00**

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:	**€ 11.250,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 2.570,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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 della procedura:	**€ 63.750,00**
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:	**€ 61.180,00**

Relazione lotto 002 creata in data 14/11/2025
Codice documento: E067-25-000184-002

Beni in Nardò (Lecce) - Via Fiume nn° 3, 5
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale sito in Nardò (Lecce) alla Via Fiume nn° 3, 5.

Locale dotato di tre vetrine fronte strada facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Nardò (Lecce) alla Via Fiume (foto n° 17). Si sviluppa su due livelli collegati tra loro da una scala interna: piano terra avente destinazione artigianale-commerciale e composto da un unico ambiente (foto nn° 18, 19) con w.c. e spogliatoio-anti w.c. (foto n° 20), oltre uno spazio esterno retrostante chiuso abusivamente e non sanabile (foto n° 21); piano interrato destinato a deposito e composto da un unico ambiente (foto n° 22).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **240,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

intestato: [redacted]. Foglio 130, particella 2923, subalterni 14~46, categoria C/1, classe 5, consistenza 142 mq, superficie catastale totale 153 mq, rendita € 4.062,86, indirizzo Via del Fiume nn° 3-5, Piano T-S1.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Locale dotato di tre vetrine fronte strada facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Nardò (Lecce) alla Via Fiume. Si sviluppa su due livelli collegati tra loro da una scala interna: piano terra avente destinazione artigianale-commerciale e piano interrato destinato a deposito. Lo spazio esterno retrostante al piano terra è stato chiuso abusivamente e non è sanabile. Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

3. STATO DI POSSESSO:

al momento del sopralluogo l' immobile è risultato libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore di [redacted]

Iscritta a Lecce in data 09/03/2015 ai nn° 7024 di Reg. Gen. e 627 di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 800.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

L' ipoteca grava sulle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

- foglio 108, particella 103, subalterno 1, categoria A/3, [redacted]
- foglio 108, particella 756, subalterno 10, categoria A/3, [redacted]
- foglio 130, particella 2923, subalterno 14~particella 3734, subalterno 1, categoria C/1, [redacted].

Note: con variazione catastale del 25/03/2015 (Pratica n° LE0061936)

Bonifica Identificativo Catastale, è stato attribuito all' unità immobiliare l' attuale identificativo catastale Foglio 130, particella 2923, subalterni 14~46, categoria C/1;

- foglio 123, particella 377, subalterno 1~ particella 693, subalterno 1, categoria C/3, [redacted]

Ipoteca legale a favore di [redacted]

Iscritta a Lecce in data 30/05/2018 ai nn° 18693 di Reg. Gen. e 2143 di Reg. Part..
Importo ipoteca: € 99.827,78.
Importo capitale: € 49.913,89.
L' ipoteca grava sulle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

- foglio 108, particella 103, subalterno 1, categoria A/3, [redacted]
- foglio 108, particella 756, subalterno 10, categoria A/3, [redacted]
- foglio 130, particella 2207, subalterno 6~particella 2213, subalterno 6, categoria A/4, [redacted]

Ipoteca legale a favore di [redacted]

Iscritta a Lecce in data 09/05/2022 ai nn° 16847 di Reg. Gen. e 2157 di Reg. Part..
Importo ipoteca: € 465.330,06.
Importo capitale: € 232.665,03.
L' ipoteca grava sulle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

- foglio 108, particella 103, subalterno 1, categoria A/3, [redacted]
- foglio 108, particella 756, subalterno 10, categoria A/3, [redacted]
- foglio 130, particella 2207, subalterno 6~particella 2213, subalterno 6, categoria A/4, [redacted]

Restrizione di beni sull' ipoteca legale del 09/03/2015 n° 627 di Reg. Part., a favore di [redacted]

Iscritta a Lecce in data 27/09/2022 ai nn° 35651 di Reg. Gen. e 3042 di Reg. Part..
La restrizione ipotecaria riguarda la seguente unità immobiliari identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

- foglio 123, particella 377, subalterno 2, categoria C/3 (ex foglio 123, particella 377, subalterno 1~ particella 693, subalterno 1) [redacted]

Restrizione di beni sull' ipoteca legale del 09/03/2015 n° 627 di Reg. Part., a favore di [redacted]

Iscritta a Lecce in data 30/12/2024 ai nn° 47318 di Reg. Gen. e 3370 di Reg. Part..
La restrizione ipotecaria riguarda la seguente unità immobiliari identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

- foglio 123, particella 639, subalterno 2, categoria C/3 (ex foglio 123, particella 377, subalterno 1~ particella 693, subalterno 1) [redacted]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare a favore di

Trascritto a Lecce in data 07/07/2025 ai nn° 24680 di Reg. Gen. e 20292 di Reg. Part. Il pignoramento grava sulle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

- foglio 108, particella 103, subalterno 1, categoria A/3,
- foglio 108, particella 756, subalterno 10, categoria A/3,
- foglio 130, particella 2923, subalterno 14~particella 3734, subalterno 1, categoria C/1,

Note: con variazione catastale del 25/03/2015 (Pratica n° LE0061936) Bonifica Identificativo Catastale, è stato attribuito all' unità immobiliare l' attuale identificativo catastale Foglio 130, particella 2923, subalterni 14~46, categoria C/1.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

rispetto al progetto allegato al permesso di costruire n° 563 del 20/12/2004 è stata rilevata la seguente difformità:

- lo spazio esterno retrostante è stato chiuso abusivamente.

Tale difformità non è regolarizzabile e pertanto, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria, occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi previa comunicazione all' ufficio tecnico comunale.

Costi totali presumibili per le opere di ripristino e spese tecniche pari a circa **€ 3.000,00**

4.3.2. Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l' Agenzia del Territorio di Lecce è stata riscontrata la seguente difformità:

- lo spazio scoperto retrostante è stato chiuso abusivamente.

Dato che tale difformità va regolarizzata dal punto di vista urbanistico-edilizio mediante il ripristino dello stato dei luoghi, non occorre presentare alcun aggiornamento catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile scadute e insolute al 31/12/2024: **€ 207,03**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 240,30**
Spese condominiali scadute ed insolute al 31/05/2024: **€ 5.314,94**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n° 563 del 20/12/2004 - pratica n° 801/04/conc [redacted], per eseguire lavori per un parziale cambio di destinazione d' uso e per arredamento di un locale, sito in Via Nardò alla Via Fiume n° 3, con pannellature in cartongesso, da adibire per una parte alla vendita ed esposizione di prodotti cosmetici e per la restante parte all' attività di parrucchiere.

Certificato di agibilità n° 4/2005 del 27/01/2005 per il locale per attività artigianale - commerciale a piano terra con annesso locale deposito al piano interrato, sito in Nardò alla Via Fiume nn° 3, 5, riportato in catasto al foglio 130, particella 2923 subalterno 14.

Note: con variazione catastale del 25/03/2015 (Pratica n° LE0061936) Bonifica Identificativo Catastale, è stato attribuito all' unità immobiliare l' attuale identificativo catastale Foglio 130, particella 2923, subalterni 14~46, categoria C/1.

Descrizione **locale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale sito in Nardò (Lecce) alla Via Fiume nn° 3, 5.

Locale dotato di tre vetrine fronte strada facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Nardò (Lecce) alla Via Fiume (foto n° 17). Si sviluppa su due livelli collegati tra loro da una scala interna: piano terra avente destinazione artigianale-commerciale e composto da un unico ambiente (foto nn° 18, 19) con w.c. e spogliatoio- anti w.c. (foto n° 20), oltre uno spazio esterno retrostante chiuso abusivamente e non sanabile (foto n° 21); piano interrato destinato a deposito e composto da un unico ambiente (foto n° 22).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **240,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

intestato: [redacted]. Foglio 130, particella 2923, subalterni 14~46, categoria C/1, classe 5, consistenza 142 mq, superficie catastale totale 153 mq, rendita € 4.062,86, indirizzo Via del Fiume nn° 3-5, Piano T-S1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. piano terra	Sup. reale lorda	105,00		
sup. spazio esterno (da ripristinare)	Sup. reale lorda	15,00		
sup. piano interrato	Sup. reale lorda	120,00		
	Sup. reale lorda	**240,00**		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: solai in latero-cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: alluminio con vetro, protezione: serrande avvolgibili, materiale protezione: alluminio.

Pavim. Interna: materiale: ceramica.

Rivestimento: ubicazione: w.c., spogliatoio, materiale: ceramica.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.

Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un' indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari; OMI - Agenzia delle Entrate.

[redacted]

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**locale**	240,00	€ 190.000,00	**€ 190.000,00**

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: **€ 28.500,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 3.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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 della procedura: **€ 161.500,00**

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: **€ 158.500,00**

Relazione lotto 003 creata in data 14/11/2025
Codice documento: E067-25-000184-003

il tecnico incaricato
Ing. Gianluca ROLLO