



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



**RAPPORTO DI STIMA DEL  
COMPENDIO IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE  
RUOLO N° 115/2022  
LOTTO UNICO**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:  
Dott. Pasca Anna Rita**

**Tecnico incaricato:**

**Ing.** [REDACTED]  
Ordine degli ingegneri della Provincia di Lecce num. [REDACTED]  
studio: [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Anna Rita Pasca; Perito: Ing [REDACTED]



## Sommario

Sommario .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	5
3. STATO DI POSSESSO .....	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	6
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente: .....	6
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	6
4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale .....	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	7
6.1. Attuali proprietari: .....	7
6.2. Precedenti proprietari:.....	7
7. PRATICHE EDILIZIE.....	9
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	13
8.1. Criterio di stima .....	13
8.2. Fonti di informazione .....	13
8.3. Valutazione delle superfici .....	13
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima .....	13
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile .....	13
ALLEGATI DOCUMENTALI.....	15
Documentazione fotografica .....	17
Postazioni di ripresa esterne .....	19
Foto 1. Ripresa esterna da Via I. Montanelli.....	19
Giudice: Dott.ssa Anna Rita Pasca; Tecnico: Ing. [REDACTED]	

SOMMARIO

Foto 2. Ripresa esterna da Via San Gorgonio.....	20
Foto 3. Ripresa esterna da Via San Gorgonio.....	20
Postazioni di ripresa interne: piano seminterrato .....	21
Foto 4. Ripresa interna del posto auto .....	21
Foto 5. Ripresa interna del posto auto .....	22
Foto 6. Ripresa interna del deposito.....	22
Foto 7. Ripresa interna del deposito.....	23
Foto 8. Ripresa interna del deposito.....	23
Postazioni di ripresa interne: piano terra.....	24
Foto 9. Ripresa interna del soggiorno .....	24
Foto 10. Ripresa interna del soggiorno .....	25
Foto 11. Ripresa interna del soggiorno .....	25
Foto 12. Ripresa interna cottura.....	26
Foto 11. Ripresa interna del bagno .....	26
Foto 14. Ripresa interna pranzo .....	27
Foto 15. Ripresa interna scala .....	27
Postazioni di ripresa interne: piano primo .....	28
Foto 16. Ripresa interna scala dal piano primo .....	28
Foto 17. Ripresa interna camera letto .....	29
Foto 18. Ripresa interna bagno .....	29
Foto 19. Ripresa interna camera letto .....	30
Foto 20. Ripresa interna disimpegno.....	30
Documentazione comunale: P. di C. n. 98/2003 .....	31
P. di C. n. 56 del 15/06/2006.....	33
Estratto elaborato n. 1: piano scantinato .....	36
Estratto elaborato n. 2: piano terra.....	37
Estratto elaborato n. 3: piano primo .....	38
Estratto elaborato n. 4: piano copertura .....	39
Rilievo dello stato dei luoghi .....	41
Rilievo piano interrato.....	43
Rilievo piano terra .....	44
Rilievo piano primo.....	45
Documentazione catastale .....	47

Beni in Cavallino (LE)  
Lotto UNICO

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

Il bene oggetto della vendita è costituito dalla struttura edilizia ubicata alla parte iniziale di un complesso costituito da villette a schiera. L'edificio, destinato a civile abitazione, è articolato su tre livelli e presenta un accesso autonomo pedonale dalla pubblica via e, al piano seminterrato, un accesso carrabile da spazio comune. L'immobile è distinto, in catasto, attraverso tre subalterni: piano seminterrato, piano terra e primo e, infine, lastricato solare. Tali subalterni sono identificati, nel seguito, rispettivamente A, B e C.

A. La quota parte di struttura di che trattasi è costituita dal livello seminterrato. Tale parte è costituita da un posto auto, un locale deposito, un ripostiglio ricavato nel sottoscala (non autorizzato) e da una scala di comunicazione con il piano terra. L'accesso alla struttura può esser fatto dal basculante carrabile oppure dal piano terra. La parte di struttura in questione ha una superficie lorda di 86 mq.

Presso l'agenzia del territorio di Lecce, Catasto Urbano del Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 76 – Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 80 m<sup>2</sup>; superficie totale 86 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc., piano seminterrato.

B. La quota parte di struttura di che trattasi è ubicata al piano terra ed al piano primo. Tale quota parte è costituita, al piano terra, da un ampio soggiorno-pranzo, un vano cottura e, senza disimpegno alcuno, un locale bagno. Al piano primo, sostanzialmente, è ubicata la zona notte con due camere da letto, un disimpegno, ed un secondo bagno. La parte di struttura in questione ha una superficie lorda di 154 mq. Alcune soluzioni e porzioni non risultano essere autorizzate.

Presso l'agenzia del territorio di Lecce, Catasto Urbano del Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 75 – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani; superficie totale 154 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc., piano terra e primo.

C. La quota parte di struttura di che trattasi è costituita dal lastricato solare, non accessibile (se non attraverso scala amovibile), dell'immobile. La parte di struttura in questione ha una superficie lorda di 60 mq.

Presso l'agenzia del territorio di Lecce, Catasto Urbano del Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 96 – Categoria F/5; superficie totale 60 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc., lastricato solare.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

- Caratteristiche zona: zona C1.
- Caratteristiche zone limitrofe: zona C2, E1 e E2.
- La zona, in quanto C1, è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
- Principali collegamenti pubblici (Km): superstrada (2), porto (37), aeroporto (38).

[REDACTED] - Cavallino

- Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (sufficiente), farmacie (sufficiente), parco giochi (sufficiente) essendo la zona in questione al limite dell'abitato

### 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto del presente accertamento è nella disponibilità della proprietà ed assegnato [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano 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: **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE** notificato con atto ai rogiti del Tribunale di Lecce in data 15/10/2019 N. Repertorio 14508 a favore di [REDACTED] nata [REDACTED]

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: **MUTUO IPOTECARIO VOLONTARIO** per notar [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] N. Repertorio 96904/39877 del 26/09/2013 con Nota di Iscrizione N. 30079/2725 del 10/10/2013.

4.2.2. Pignoramenti: **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [REDACTED] N. Repertorio 1249 del 23/03/2022 con Nota di Trascrizione del 03/05/2022 con N. 15874 del 03/05/2022.

4.2.3. Altri oneri: Trascrizione n. 1754/2725 del 16/01/2020 del **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE.**

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Difformità** – Sulla base delle risultanze dell'accesso agli atti presso il S.U.E. del Comune di Cavallino, la struttura risulta essere autorizzata ma presenta difformità in ordine alla disposizione interna degli ambienti; la regolarizzazione comporta un impegno economico onnicomprensivo di oneri tecnico-economici, noli, trasporti, smaltimenti e caratterizzazione del materiale, di € 9.500,00;

4.3.2. Conformità catastale: **Difformità** – La difformità comporta, successivamente alla procedura di regolarizzazione urbanistica, con un impegno tecnico-economico onnicomprensivo per conformare il contesto catastale di € 500,00.

**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:**

- A. Intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 76 – Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 80 m<sup>2</sup>; superficie totale 86 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano seminterrato;
- B. Intestato a [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 75 – Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 7 vani; superficie totale 154 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 131 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano terra e primo;
- C. Intestato [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 96 – Categoria F/5, Consistenza 60 m<sup>2</sup>; superficie totale 60 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano secondo – area solare;

**6.2. Precedenti proprietari:**

- A. per il bene di cui al punto in esame (piano seminterrato)
- dalla costituzione del 27/07/2009 al 03/03/2010, intestato a [REDACTED] proprietà per la quota di 1000/1000; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 76 – Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 80 m<sup>2</sup>; superficie totale 86 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano seminterrato; Pratica N. LE0317845 in atti dal 27/07/2009; costituzione N. 5140.1/2009;
  - dal 03/03/2010 al 26/09/2013, intestato a [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 76 – Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 80 m<sup>2</sup>; superficie totale 86 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano seminterrato; pervenuto per atto di compravendita per notar [REDACTED] con sede in [REDACTED] (LE) N. Repertorio 62791, nota presentata con Modello Unico N. Reparto PI di Lecce 6246.1/2010 del 15/03/2010;
  - dal 26/09/2013 alla data odierna, [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 76 – Categoria C/6, Classe 2,

[REDACTED]

Consistenza 80 m<sup>2</sup>; superficie totale 86 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc piano seminterrato; pervenuto per atto di compravendita per notar [REDACTED] con sede in [REDACTED] N. Repertorio 96903, nota presentata con Modello Unico N. Reparto PI di Lecce 23219.1/2013 del 10/10/2013;

B. per il bene di cui al punto in esame (piano terra e primo)

- dalla costituzione del 27/07/2009 al 03/03/2010, intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1000/1000; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 75 – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani; superficie totale 154 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 131 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano terra e primo; Pratica N. LE0317845 in atti dal 27/07/2009; costituzione N. 5140.1/2009;
- dal 03/03/2010 al 26/09/2013, intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 75 – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani; superficie totale 154 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 131 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano terra e primo; pervenuto per atto di compravendita per notar [REDACTED] con sede [REDACTED] N. Repertorio 62791, nota presentata con Modello Unico N. Reparto PI di Lecce 6246.1/2010 del 15/03/2010;
- dal 26/09/2013 alla data odierna, [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 75 – Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani; superficie totale 154 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 131 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano terra e primo; pervenuto per atto di compravendita per notar [REDACTED] con sede [REDACTED] N. Repertorio 96903, nota presentata con Modello Unico N. Reparto PI di Lecce 23219.1/2013 del 10/10/2013;

C. per il bene di cui al punto in esame (lastricato solare)

- dalla costituzione del 27/07/2009 al 03/03/2010, intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 96 – Categoria F/5, Consistenza 60 m<sup>2</sup>; superficie totale 60 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano secondo – area solare; Pratica N. LE0317845 in atti dal 27/07/2009; costituzione N. 5140.1/2009;
- dal 03/03/2010 al 26/09/2013, intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 96 – Categoria F/5, Consistenza 60 m<sup>2</sup>; superficie totale 60 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano secondo – area solare; pervenuto per atto di compravendita per notar [REDACTED] con sede in [REDACTED] N. Repertorio 62791, nota presentata con Modello Unico N. Reparto PI di Lecce 6246.1/2010 del 15/03/2010;

- dal 26/09/2013 alla data odierna, Intestato a [redacted] [redacted] proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 96 – Categoria F/5, Consistenza 60 m<sup>2</sup>; superficie totale 60 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano secondo – area solare; pervenuto per atto di compravendita per notar [redacted] con sede in [redacted] N. Repertorio 96903, nota presentata con Modello Unico N. Reparto PI di Lecce 23219.1/2013 del 10/10/2013;

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Allo stato attuale, presso il S.U.E. del Comune di Cavallino, sono state rintracciate tre distinte pratiche edilizie anche se, di fatto, solo la prima di esse legittima l'immobile: le altre due pratiche non si sono perfezionate e non hanno portato all'emissione di alcun titolo. In dettaglio:

- prima pratica edilizia; in data 08/03/2006, con prot. 2672, il rappresentante legale della [redacted] richiedeva un permesso di costruire per un progetto di "realizzazione di un fabbricato per n. 40 civili abitazioni a schiera nel lotto 3 e 4 della lottizzazione comparto «E» del P.R.G. vigente" identificato dalla Pratica Edilizia n. 56/2006; a seguito di regolare istruttoria, l'Ente, il Comune di Cavallino, emetteva il **Permesso di Costruire n. 56/2006**;
- seconda pratica edilizia; nel 2009, [redacted] propone un progetto di "Variante al P. di C. n. 56/2006 progetto di abitazioni a schiera nella lottizzazione comprato E lotto 3 e 4"; a seguito di regolare istruttoria, il Responsabile del Servizio del S.U.E. comunica il parere favorevole al progetto, con lettera Prot. n. 9016/09 del 21/07/2009, ed invita il richiedente a perfezionare la pratica; a tale comunicazione il richiedente non ha dato seguito;
- terza pratica edilizia; nel 2010, [redacted] propone un progetto di "Variante al P. di C. n. 56/2006 progetto di abitazioni a schiera nella lottizzazione comprato E lotto 3 e 4"; a seguito di regolare istruttoria, il Responsabile del Servizio del S.U.E. comunica il parere favorevole al progetto, con lettera Prot. n. 6494/2010 del 18/05/2010, ed invita il richiedente a perfezionare la pratica; a tale comunicazione il richiedente non ha dato seguito;

Quindi, sostanzialmente, oltre al titolo riportato, nella sequenza temporale indicata, non vi è alcun altro titolo che legittimi l'immobile: il riferimento, quindi, è costituito dal P. di C. n. 56/2006.

### Descrizione lotto di cui al punto A

Intestato a [redacted] [redacted] proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 76 – Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 80 m<sup>2</sup>; superficie totale 86 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano seminterrato.

La struttura si articola in tre ambienti: posto auto, ripostiglio (sotto scala) e deposito. La struttura risulta essere intonacata al civile e, ad eccezione del posto auto, con pavimentazione in cotto di colori correnti chiari: stessa soluzione per il battiscopa. Relativamente al posto auto, il vano è intonacato al civile di colore bianco mentre il pavimento è in battuto di cemento di colore rosso. Gli infissi esterni risultano essere in alluminio di colore bianco dotati di vetro-camera mentre il portone del posto auto, basculante, è in lamiera d'acciaio. Gli infissi interni, presenti solo fra posto auto e ripostiglio (da rimuovere) sono in legno tamburato. Alla partenza della scala è presente, in legno, una staccionata ad un battente dell'altezza di 1 metro. La scala si presenta rivestita in marmo e protetta da una ringhiera metallica di colore bianco. Come premesso, il ripostiglio ricavato nel sottoscala che non risulta essere autorizzato per cui deve essere ripristinato lo stato dei luoghi realizzando la muratura di chiusura e l'intonaco, secondo il progetto autorizzato, ossia secondo il rispetto del P. di C. n. 56/2006.

#### **Caratteristiche descrittive**

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi (struttura):</i>	-
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: portone carrabile basculante in lamiera d'acciaio e infissi, a vasistas, in alluminio bianco e vetro camera, materiale: metallo, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: tamponamento in laterizio/tufo, rivestimento: intonaco di calce e cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di cotto, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	-
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo; condizioni: sufficienti.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	-
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

continua

Giudice: Dott.ssa Anna Rita Pasca; Perito: Ing. [REDACTED]

<i>Idrico-sanitario (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	-

**Descrizione lotto di cui al punto B**

Intestato a [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 75 – Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 7 vani; superficie totale 154 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte 131 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano terra e primo.

La quota parte di struttura è articolata su due livelli, piano terra e primo. Il piano terra presenta un'ampia zona a soggiorno-pranzo: in tale ambiente è fatto anche l'ingresso alla struttura. E' presente, in oltre, un locale bagno ed un vano cottura. Nel soggiorno arriva la scala del piano interrato e parte la scala per l'accesso al piano primo. Il piano primo, invece, accoglie la zona notte ed è costituito da 2 camere da letto, un bagno ed una zona disimpegno di arrivo della scala di accesso.

La struttura risulta essere intonacata al civile con pavimentazione in gres con finitura lucida di colori correnti chiari: stessa soluzione per il battiscopa. Relativamente al bagno al piano terra, la pavimentazione è in gres antidrucciolo: stessa soluzione per la piastrellatura. Il resto del vano bagno è intonacato. Gli infissi esterni risultano essere in alluminio di colore marrone e il portoncino di accesso è del tipo metallico blindato. Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore grigio. La scala si presenta rivestita in marmo. Stesse soluzioni per gli ambienti al piano primo.

Relativamente alle soluzioni esterne, i fronti dell'edificio risultano essere intonacati al civile con finiture di due differenti colori pastello: panna e rosso amaranto (chiaro). Sui fronti sono inoltre presenti rivestimenti in piastrelle di argilla di colore rosso e splittato di colore giallo. Le ringhiere presenti alle terrazze a livello sono in ferro zincato dipinte di colore bianco.

Come premesso, anche per il piano terra, si riscontrano delle difformità interne che devono essere ripristinate: l'attuale contesto viola le norme igienico-sanitarie in quanto il bagno non può comunicare direttamente con ambienti di living ma deve essere disimpegnato. In aggiunta al piano primo è presente una tettoia anch'essa da regolarizzare. In entrambi i casi è necessario il ripristino di quanto previsto dal P. di C. n. 56/2006.

**Caratteristiche descrittive**

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone

*continua*

[redacted] - Cavallino

<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi (struttura):</i>	tipologia: terrazze a livello pavimentate con parapetti in muratura e ringhierine, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: infissi, a doppia anta, in alluminio di colore marrone e vetro camera, materiale: metallo, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: tamponamento in laterizio/tufo, rivestimento: intonaco di calce e cemento, splittato e laterizio, condizioni: buone
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	materiale: portoncino blindato in acciaio, condizioni: buone
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	-
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico-sanitario (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: impianto in rame ricotto in rotoli con elementi radianti in alluminio, condizioni: sufficienti

**Descrizione lotto di cui al punto C**

Intestato a [redacted], proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, Comune di Cavallino, Foglio 9, Particella 1581, Subalterno 96 – Categoria F/5, Consistenza 60 m<sup>2</sup>; superficie totale 60 m<sup>2</sup>; Via Caprarica snc, piano secondo – area solare.

L'area solare non risulta essere accessibile: è necessario, infatti, l'uso di una scala amovibile (per l'accesso). Dall'analisi dell'ortofoto satellitare risulta essere dotata di lastricato solare tradizionale con parapetti di coronamenti intonacati al civile. Su un fronte il parapetto è più basso ed è presente una ringhierina in ferro zincato. Stesse finiture esterne del piano terra e primo.

Giudice: Dott.ssa Anna Rita Pasca; Perito: Ing. [redacted]

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****8.1. Criterio di stima**

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico-comparativo, avendo assimilato l'immobile in esame a quelle simili, per tipologia e struttura, della zona al fine della determinazione del più probabile valore di mercato.

**8.2. Fonti di informazione**

Le fonti di informazione sono costituite dalla Agenzia del Territorio di Lecce, dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, nonché dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cavallino.

**8.3. Valutazione delle superfici**

Immobile	Superf. (m <sup>2</sup> )	Valore intero (€)	Valore diritto (€)
A	86	40.000,00	40.000,00
B	131	115.000,00	115.000,00
C	60	5.000,00	5.000,00
		<b>TOTALE</b>	<b>160.000,00</b>

**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:	24.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	10.000,00

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Sulla base delle valutazioni eseguite, il prezzo a base d'asta dell'immobile è determinato secondo la

$$€ 160.000,00 - 24.000,00 - 10.000,00 = € 126.000,00$$

Quindi, il prezzo a base d'asta dell'immobile è valutato in € 126.000,00 (dicomi euro centoventiseimila/00).

Il tecnico

Ing. 

Lecce, lì 05/06/2023