
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione immobiliare

contro

N. Gen. Rep. **406/2021**

Giudice Dott. Pietro ERREDE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Boccuni
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al N.1310
C.F. BCCCLD64A23L049E - P.Iva 02530540752

con studio in CARMIANO (Lecce) via Trappeto 85

tel/fax: 0832344224
cellulare: 3473550606

email: cboccuni25@gmail.com
pec: cataldo.boccuni@ingpec.eu



Beni in Copertino - LE – Abitazione + Deposito
Via Raffaele Sanzio snc
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione a Piano Rialzato + un locale Deposito a Piano Seminterrato - Comune di Copertino - LE – via Raffaele Sanzio snc e traversa.

L'Immobile è composto da un'abitazione a piano rialzato con accesso, previa cortile, da una traversa di via Raffaele Sanzio e da un locale a piano seminterrato con accessi da aree comuni, interna ed esterna, a cui si arriva attraverso cancello carrabile su via Raffaele Sanzio. Dal portone principale, sul pianerottolo esterno, si accede all'ingresso-soggiorno-pranzo dell'abitazione collegato attraverso un disimpegno a n.3 stanze da letto, di cui una con bagno e ripostiglio, ad un bagno e a un ampio terrazzo posteriore coperto con tettoia in legno (abusiva da demolire). Le prime due camere da letto hanno una porta finestra che permette l'uscita diretta su di unico balcone collegato al pianerottolo d'ingresso dell'abitazione. Sempre dal soggiorno si accede alla cucina, con ripostiglio, che mediante porta finestra permette l'uscita sul cortiletto di ingresso all'abitazione e ad uno studio, con ripostiglio, e con affaccio ad una veranda sul prospetto principale. Il deposito a piano seminterrato ha due ingressi contrapposti mediante portoni metallici basculante ed avvolgibile.

Posto al piano Rialzato e Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **379,10¹**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a XXX Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 42, mappale 1400, sub.1, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale Totale: 236 m², Totale escluse aree scoperte: 220 m², posto al piano T - rendita: Euro 557,77.

Derivante da: COSTITUZIONE del 18/04/1996 in atti dal 18/04/1996 (n.11416.1/1996).

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

- intestato XXX Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 42, mappale 1400, sub.22, categoria C/6, classe 3, consistenza 68 m², superficie catastale Totale: 76 m², posto al piano S1 - rendita: Euro 168,57.

Derivante da: VARIAZIONE del 08/04/2003 Pratica n. 96835 in atti dal 08/04/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10856.1/2003)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Il lotto Confina: a Nord con strada sulla particella 1401 e con sub.21, a Sud con sub.23 (BCNC) e part.1582, ad Est con sub.23 (BCNC) e ad Ovest con sub.23 (BCNC), 2 e 9 (BCNC).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria Servizi offerti dalla zona: Nessuno
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, principali centri limitrofi: nessuno; attrazioni paesaggistiche: Castello. Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal signor XXX e la sua famiglia.

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: ATTO GIUDIZIARIO, trascritto il 09.06.2017 ai nn. 18272/13753, nascente da provvedimento di assegnazione in godimento di casa coniugale del 23.03.2015, Tribunale da Lecce, rep. n° 804/2015, a favore di XXX e contro XXX.
Riferito a: beni pignorati.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio del 14.10.1993 rep.28768 redatto dal notaio XXX e trascritto a Lecce il 18.10.1993 ai nn.29239/24154 a favore del Comune di Copertino e contro XXX*

Riferito a: Terreno sito in Copertino foglio 42 particelle 1400 e 1421.

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 XXX
contro XXX nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 23.12.2004. Importo Ipoteca Euro 100.000,00 Sorte Capitale Euro 50.000,00, a firma di notaio XXX n.rep.88589
Iscritta il 30.12.2004 ai nn.51228/7214
Riferito a: beni pignorati*

4.2.3. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di XXX contro Gala XXX - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce sez. dist. di Nardò in data 28.03.2008 ai n. 272/2008 e trascritto a LECCE in data 21.05.2008 ai nn. 21487/14315.

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di XXX contro XXX - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 26.11.2021 ai n. 5095/2021 e trascritto a LECCE in data 21.01.2022 ai nn. 2160/1794.

4.2.4. *Altri oneri: nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

- 1) La distribuzione interna dell'abitazione è differente da quanto autorizzato;
- 2) L'intera unità abitativa in termini di dimensioni è maggiore di quanto autorizzato sull'intero progetto a scapito dell'abitazione confinante;
- 3) La copertura in legno della terrazza posteriore è stata realizzata senza autorizzazione e costituisce superficie coperta;
- 4) Il locale seminterrato è autorizzato all'interno dell'intero piano seminterrato ma non è stato mai autorizzato il frazionamento attuale che invece è stato approvato in catasto in data 08.04.2003 giorno prima dell'atto di compravendita dello stesso.

Regolarizzabile con la presentazione di un'unica SCIA in sanatoria secondo l'art.37 del DPR 380/2001 che riporti le modifiche interne, le nuove dimensioni delle unità abitative adiacenti a piano terra (se l'ufficio tecnico comunale non ritenga di richiedere l'estensione ad eventuali altre modifiche sull'intera palazzina), la rimozione della copertura in legno della terrazza posteriore e le modifiche distributive del piano seminterrato con l'eventuale cambiamento di destinazione d'uso da Depositi a Garage se possibile.

Giudice Dott. Pietro ERREDE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Spese Diritti di segreteria: € 150,00
 Sanzione Amministrativa: € 1.500,00
 Spese Tecnico: € 3.000,00
Totale Costi: € 4.650,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

La planimetria catastale dell'abitazione non riporta le modifiche interne prive di autorizzazione urbanistica e la categoria del locale seminterrato (C6) è differente da quella autorizzata urbanisticamente (C2).

Regolarizzabile con nuova denuncia di variazione catastale (DOCFA) per il piano terra e anche per il piano seminterrato se non fosse possibile il cambio di destinazione d'uso urbanistico da deposito a garage.

Spese Catasto: € 100,00

Spese Tecnico: € 500,00

Totale Costi: € 600,00

1 **4.4. Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	€	0,00
Spese 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. **NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza della proprietà dei differenti beni pignorati due atti di compravendita:

- in data 10.04.2000 redatto dal notaio XXX in favore di XXX contro XXX avente come oggetto l'Abitazione;

- in data 09.04.2003 redatto dal notaio dott. XXX in favore di XXX contro XXX avente come oggetto il Locale deposito a Piano Seminterrato.

Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fino alla costituzione, ma il creditore procedente non ha presentato gli estratti di mappa e visure, da cui però ha certamente estratto i dati su indicati, al momento della richiesta (il tutto comunque estratto e allegato dal sottoscritto alla presente).

Attuale proprietario

6.2 XXX in virtù di:

- Atto di compravendita in data 10.04.2000 rep. nn. 53621/10690 redatto dal notaio XXX in favore di XXX contro XXX, trascritto a Lecce in data 03.05.2000 ai nn.13191/10121 e registrato a Lecce in data 02.05.2000 al n.2496, avente come oggetto l'**Abitazione**, per un prezzo di **Lire 113.400.000**;

- Atto di compravendita in data 09.04.2003 rep. nn. 72405/13463 redatto dal notaio XXX in favore di XXX contro XXX trascritto a Lecce in data 08.05.2003 ai nn.18655/14660 e registrato a Lecce in data 29.04.2003 al

n.1865, avente come oggetto il **Locale Deposito dichiarato Garage**, per un prezzo di **Euro 17.700,00**

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 80/93 per la costruzione di un fabbricato per n.8 appartamenti con annesso seminterrato, intestata a XXX domanda di Concessione edilizia del 06.05.93, rilasciata in data 12/01/1994 - n. 04 – Agibilità non rilasciata.

P.E. n. 93/3V80 per una variante al progetto autorizzato con concessione edilizia n.4 del 12.01.1994, n.60 del 16.03.1995 e n.253 del 20.09.1995 per la costruzione di n.7 abitazioni,

Giudice Dott. Pietro ERREDE
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



intestata a XXX domanda di Concessione Edilizia del 13.08.1996, rilasciata in data 04/10/1996 n.135 – Agibilità non rintracciata all'ufficio tecnico comunale.

Abitazione e Deposito

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione a Piano Rialzato + un locale adibito a Deposito a Piano Seminterrato - Comune di Copertino - LE – via Raffaele Sanzio snc e traversa.

L'Immobile è composto da un'abitazione a piano rialzato con accesso, previa cortile, da una traversa di via Raffaele Sanzio e da un locale a piano seminterrato con accessi da aree comuni, interna ed esterna, a cui si arriva attraverso cancello carrabile su via Raffaele Sanzio. Dal portone principale, sul pianerottolo esterno, si accede all'ingresso-soggiorno-pranzo dell'abitazione collegato attraverso un disimpegno a n.3 stanze da letto, di cui una con bagno e ripostiglio, ad un bagno e a un ampio terrazzo posteriore coperto con tettoia in legno (abusiva da demolire). Le prime due camere da letto hanno una porta finestra che permette l'uscita diretta su di unico balcone collegato al pianerottolo d'ingresso dell'abitazione. Sempre dal soggiorno si accede alla cucina, con ripostiglio, che mediante porta finestra permette l'uscita sul cortiletto di ingresso all'abitazione e ad uno studio, con ripostiglio, e con affaccio ad una veranda sul prospetto principale. Il deposito a piano seminterrato ha due ingressi contrapposti mediante portoni metallici basculante ed avvolgibile.

Posto al piano Rialzato e Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **379,10²** Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a XXX, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 42, mappale 1400, sub.1, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale Totale: 236 m², Totale escluse aree scoperte: 220 m², posto al piano T - rendita: Euro 557,77.

Derivante da: COSTITUZIONE del 18/04/1996 in atti dal 18/04/1996 (n.11416.1/1996). Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

- intestato a XXX Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 42, mappale 1400, sub.22, categoria C/6, classe 3, consistenza 68 m², superficie catastale Totale: 76 m², posto al piano S1 - rendita: Euro 168,57.

Derivante da: VARIAZIONE del 08/04/2003 Pratica n. 96835 in atti dal 08/04/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10856.1/2003)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Il lotto Confina: a Nord con strada sulla particella 1401 e con sub.21, a Sud con sub.23 (BCNC) e part.1582, ad Est con sub.23 (BCNC) e ad Ovest con subb.23 (BCNC), 2 e 9 (BCNC).

Costituito da n.4 piani di cui tre fuori terra e uno seminterrato.

Le unità immobiliari hanno un'altezza interna di circa 2,90 metri.

Le unità immobiliari non sono identificate con numero civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico nel Comune di Copertino è il P.R.G., adeguato con Deliberazione di Giunta Regionale n.6 del 14.01.2000, definisce la seguente destinazione urbanistica "B1 ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO" normata dall'art.7 delle NTA per l'immobile in oggetto.

Art. 7 - B 1 Zona di completamento Edilizio

Tale zona comprende gli insediamenti attuali di recente formazione, privi delle caratteristiche storiche e storiche-ambientali della zona precedente totalmente definiti nei loro allineamenti stradali e per le quali ai sensi della circolare n.344 dell'Assessorato all'Urbanistica è annessa la deroga a quanto disposto dal D.M. n.1444 riguardante la formazione o la revisione degli strumenti urbanistici.

Negli isolati perimetrali da assoggettarsi a concessione Convenzionata di cui all'art.2.9 sono sempre ammissibili gli interventi di cui agli artt.1.7.6 e 1.7.7.

Nelle planimetrie di P.R.G. nel rapporto di scala 1:2000 è individuata la superficie virtuale fondiaria degli isolati utile al calcolo della volumetria che sarà pertanto ottenuta sommando al prodotto della superficie così definita per l'indice di fabbricabilità fondiaria il volume espresso dalle aree interne agli isolati (art.24.3 N.T.A.), queste ultime non potranno mai costituire lotto a

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



se stante.

7.1 Tipi d'intervento

Si sono classificate tre differenti possibilità di intervento edilizio:

- 1) Sopraelevazioni
- 2) Edilizia di sostituzione
- 3) Nuove costruzioni:

7.2 Sopraelevazione

E' consentita la sopraelevazione di un solo piano sul piano terra delle costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.R.G..

7.2.1 Destinazione d'uso: abitazioni

7.2.2 Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 4,5 mc/mq.

Il volume così ricavato dovrà comprendere ovviamente anche la volumetria del piano terra.

La superficie coperta della sopraelevazione non potrà essere comunque superiore all'80% della superficie coperta dal piano terra.

7.2.3 Numero Piani

E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra.

7.2.4 Altezza massima

L'altezza massima prescritta è di 8 m e dovrà in ogni caso essere contenuta nel rapporto 5/4 della larghezza della sede stradale e degli spazi interposti.

Sarà ammessa un'altezza superiore agli 8 m ove il solaio di copertura del piano terra sia posto ad una quota superiore ai 4 m rispetto alla quota del piano stradale o di sistemazione esterna. In tal caso l'altezza della sopraelevazione potrà essere di m 4. L'altezza max dell'edificio così completato non potrà mai essere comunque superiore ai 9m e dovrà comunque sempre essere contenuta nel rapporto 5/4 della larghezza stradale o degli spazi interposti.

In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima calcolato per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di 12m.

7.2.5 Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura max ammesso è pari all'80% del piano terreno o del 60% del lotto se a piano terra non viene raggiunta tale percentuale.

7.2.6 Distacchi minimi

7.3 Edilizia di sostituzione

.....

7.3 Interventi di nuova costruzione e ampliamenti.

.....

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Abitazione e Deposito				
Abitazione				
Ingresso soggiorno pranzo	Sup. reale netta	75,10	1,00	75,10
Disimpegno	Sup. reale netta	11,50	1,00	11,50
Letto	Sup. reale netta	14,80	1,00	14,80
Bagno	Sup. reale netta	8,50	1,00	8,50
Letto	Sup. reale netta	11,00	1,00	11,00
Letto + bagno + ripostiglio	Sup. reale netta	33,10	1,00	33,10
Cucina + ripostiglio	Sup. reale netta	23,60	1,00	23,60
Studio + ripostiglio	Sup. reale netta	14,00	1,00	14,00
Terrazza posteriore	Sup. reale netta	57,50	1,00	57,50
Balcone	Sup. reale netta	18,30	1,00	18,30
Veranda anteriore	Sup. reale netta	4,10	1,00	4,10
Deposito seminterrato	Sup. reale netta	67,80	1,00	67,80
	Sup. reale netta	339,30		339,30
Abitazione				
Terrazza posteriore	Sup. reale lorda	218,00	1,00	218,00
Balcone	Sup. reale lorda	60,30	0,30	18,09
Veranda anteriore	Sup. reale lorda	20,90	0,30	6,27
Deposito seminterrato	Sup. reale lorda	5,20	0,30	1,56
	Sup. reale lorda	74,70	0,50	37,35
	Sup. reale lorda	379,10		281,27

Giudice Dott. Pietro ERREDE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Cortile accesso Abitazione	Sup. reale lorda	53,70	0,10	5,37
	Sup. reale lorda	53,70		5,37

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce e/o plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<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 in c.a. con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterne, condizioni: buone.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso abitazione.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso carrabile seminterrato.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a vasistas, singola e doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane in alluminio, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola anta a battente, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: Deposito
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime. Si riferisce ad abitazione
<i>Portone d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, protezione: nessuna, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: ingresso abitazione.
<i>Portone d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: avvolgibile e basculante, materiale: ferro, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingressi deposito seminterrato.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in mattoni di cav, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di porfido, condizioni: ottime. Si riferisce: cortile e scale di ingresso abitazione.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: buone. Si riferisce: balcone, veranda e terrazza abitazione;
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: cemento, condizioni: buone. Si riferisce: area comune ingresso esterno deposito;
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete cittadina, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: a vista e sottotraccia, alimentazione: rete AQP, distribuzione: tubi in ferro e/o multistrato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, caldaia, lavello cucina, rubinetti cortile anteriore e pilozza terrazza posteriore.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas, rete di distribuzione: cittadina, diffusori: radiatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative vigenti.

Giudice Dott. Pietro ERREDE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Apparecchi alimentati: Caldaia murale e fuochi cucina.
<i>Antifurto (impianto)</i>	tipologia: a radar, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea e a parabola, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per Civili Abitazioni con stato di conservazione normale indica un valore di mercato tra 570,00 e 760,00 Euro per metro quadro commerciale. Considerando lo stato di conservazione attuale, il grado di finitura e la vetustà si può utilizzare un valore intermedio di circa Euro 700,00 al metro quadro di superficie commerciale in accordo anche con quanto indicato dagli operatori del mercato immobiliare locale. La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde moltiplicate per un coefficiente di omogeneizzazione che dipende dal tipo di pertinenza all'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Copertino, Osservatori del mercato: di Copertino.

8.3. Valutazione corpo

A. Abitazione e Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	218,00	€ 700,00	€ 152.600,00
Terrazza posteriore	18,09	€ 700,00	€ 12.663,00
Balcone	6,27	€ 700,00	€ 4.389,00
Veranda anteriore	1,56	€ 700,00	€ 1.092,00
Deposito seminterrato	37,35	€ 700,00	€ 26.145,00
Cortile accesso Abitazione	5,37	€ 700,00	€ 3.759,00
	286,64	€ 700,00	€ 200.648,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione e Deposito	379,10	€ 200 648,00	€ 200 648,00

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:

€ 30 097,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese rimozione copertura in legno dalla veranda posteriore

€ 1.500,00

Giudice Dott. Pietro ERREDE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7 050,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 169 050,80

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:

€ 162 000,80

martedì, 24 maggio 2022

Il perito
Ing. Cataldo Boccuni

Giudice Dott. Pietro ERREDE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni

