
ASTE
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI LECCE**
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
contro
[REDACTED]

N. [REDACTED] Rep. [REDACTED]

Giudice Dr. [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: [REDACTED]

iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. [REDACTED]

iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. [REDACTED]

C.F. [REDACTED] - P.Iva [REDACTED]

con studio in [REDACTED]

telefono: [REDACTED]

cellulare: [REDACTED]

fax: [REDACTED]

email: [REDACTED]



**Beni in Cutrofiano (Lecce) Via Villafranca 7/b
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. abitazione con garage sito in Cutrofiano (Lecce) frazione 73020 Via Villafranca 7/b in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/2
- Piena proprietà per la quota di 1/2

Composto da : l'immobile in questione, destinato ad unica abitazione si sviluppa su unico livello a piano primo con terrazzo di pertinenza e vano scala con piccolo scoperto antistante la via comunale Villafranca 7/b (identificato catastalmente bene comune non censibile) che collega per l'appunto l'abitazione sita al piano primo col garage-cantina posto al piano scantinato che si accede attraverso rampa carrabile posizionata su altra via ad angolo con via Villafranca, precisamente via Carlo Pisacane snc; detto del piano scantinato destinato unicamente a garage-cantina (sub 4), abbiamo modo attraverso il vano scala (B.C.N.C.) ad accedere all'abitazione posta al piano primo. L'abitazione risulta così costituita: da ambiente living con bagno, cucina e retro lavanderia che collega piccola veranda (tutto ciò riguarda la zona giorno); mentre la zona notte è costituita da servizio igienico con adiacente due camerette per bambini e camera matrimoniale che affaccia direttamente su altra veranda. A tutto ciò va ad aggiungersi che nella veranda posteriore (lato zona giorno) è posizionata scala circolare in ferro che permette di accedere sul terrazzo libero di tutta l'abitazione. (Si rimanda il tutto ai grafici di rilievo allegati al presente elaborato peritale) posto al piano scantinato - terra - primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **216,75**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] - [REDACTED] foglio 19 mappale 1102 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 54, composto da vani 51 mq., posto al piano S1, - rendita: €. 79,02.

Note: L'accesso carrabile è posizionato in via Carlo Pisacane

- fabbricati: intestata a BENE COMUNE NON CENSIBILE foglio 19 mappale 1102 subalterno 7, posto al piano T.

Note: Accesso a piano terra da via Villafranca 7/b.

- fabbricati: intestata a [REDACTED] - [REDACTED] foglio 19 mappale 1102 subalterno 11, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 116, composto da vani 6,5, posto al piano T, - rendita: €. 258,49.

Note: Accesso a piano terra da via Villafranca 7/b, da unità catastale identificato come bene comune non censibile (sub 7).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: spazi verdi (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): ().

3. STATO DI POSSESSO: Occupato da dalla famiglia sig.

[REDACTED] - [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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*

Giudice [REDACTED]
Perito: [REDACTED]





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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA SEDE ROMA C.F.=** [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], a firma di Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. r.g. [REDACTED]
importo ipoteca: €. 440000
importo capitale: €. 220000

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (1/2 piena proprietà) e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (1/2 piena proprietà) a firma di Corte d'Appello di Lecce in data [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. r.g. [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Ne

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: le unità immobiliari risultano, dai rilievi eseguiti, per alcuni vani difformi nella divisione interna regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria
C.I.L.A. in sanatoria (compreso oneri comunali): € 2.000,00
Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: le unità immobiliari risultano, dai rilievi eseguiti, per alcuni vani difformi nella divisione interna regolarizzabili mediante D.O.C.F.A. di variazione
D.O.C.F.A. di variazione: € 1.400,00
Oneri totali: € 1.400,00

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:

[REDACTED] - [REDACTED] proprietario dal [REDACTED] ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal [REDACTED] al [REDACTED] in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto a Ufficio del territorio di Lecce in data [REDACTED] ai nn. r.g. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:



Giudice [REDACTED]
Perito: [REDACTED]





P.E. n. P. di c. n.4880 del 20/10/2006 prat. n. 28/2006 per lavori di Progetto per la costruzione di quattro appartamenti ad uso civile abitazioni con annesso piano seminterrato destinato a garage intestata a [REDACTED] [REDACTED] Permessso di costruire presentata in data 21/04/2006- n. prot. 3890 rilasciata in data 20/10/2006- n. prot. 4880 l'gibilità è stata rilasciata in data 08/04/2010

Descrizione abitazione con garage di cui al punto A

abitazione con garage sito in Cutrofiano (Lecce) frazione 73020 Via Villafranca 7/b in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/2
- Piena proprietà per la quota di 1/2

Composto da : l'immobile in questione, destinato ad unica abitazione si sviluppa su unico livello a piano primo con terrazzo di pertinenza e vano scala con piccolo scoperto antistante la via comunale Villafranca 7/b (identificato catastalmente bene comune non censibile) che collega per l'appunto l'abitazione sita al piano primo col garage-cantina posto al piano scantinato che si accede attraverso rampa carrabile posizionata su altra via ad angolo con via Villafranca, precisamente via Carlo Pisacane snc; detto del piano scantinato destinato unicamente a garage-cantina (sub 4), abbiamo modo attraverso il vano scala (B.C.N.C.) ad accedere all'abitazione posta al piano primo. L'abitazione risulta così costituita: da ambiente living con bagno, cucina e retro lavanderia che collega piccola veranda (tutto ciò riguarda la zona giorno); mentre la zona notte è costituita da servizio igienico con adiacente due camerette per bambini e camera matrimoniale che affaccia direttamente su altra veranda. A tutto ciò va ad aggiungersi che nella veranda posteriore (lato zona giorno) è posizionata scala circolare in ferro che permette di accedere sul terrazzo libero di tutta l'abitazione. (Si rimanda il tutto ai grafici di rilievo allegati al presente elaborato peritale) posto al piano scantinato - terra - primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **216,75**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] - [REDACTED] foglio 19 mappale 1102 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 54, composto da vani 51 mq., posto al piano S1, - rendita: €. 79,02.

Note: L'accesso carrabile è posizionato in via Carlo Pisacane

- fabbricati: intestata a BENE COMUNE NON CENSIBILE foglio 19 mappale 1102 subalterno 7, posto al piano T.

Note: Accesso a piano terra da via Villafranca 7/b.

- fabbricati: intestata a [REDACTED] - [REDACTED] foglio 19 mappale 1102 subalterno 11, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 116, composto da vani 6,5, posto al piano T, - rendita: €. 258,49.

Note: Accesso a piano terra da via Villafranca 7/b, da unità catastale identificato come bene comune non censibile (sub 7).

L'edificio è stato costruito nel Permessso di costruire n.4880 Pratica edilizia n.28/2006 del 20/10/2006.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,50 mt il garage-cantina mentre 2,75 l'abitazione posta al p.p..

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso/soggiorno	Sup. reale netta	34,35	1,00	34,35
cucina/pranzo	Sup. reale netta	12,20	1,00	12,20
bagno 1	Sup. reale netta	6,20	1,00	6,20
disimpegno	Sup. reale netta	4,25	1,00	4,25
lavanderia	Sup. reale netta	3,60	1,00	3,60
letto M	Sup. reale netta	16,00	1,00	16,00
letto 1	Sup. reale netta	9,10	1,00	9,10
letto 2	Sup. reale netta	8,05	1,00	8,05
bagno 2	Sup. reale netta	3,15	1,00	3,15

Giudice [REDACTED]
Perito: [REDACTED]

vano scala (solo calpestio)	Sup. reale netta	9,05	1,00	9,05
garage-cantina	Sup. reale netta	55,00	1,00	55,00
veranda 1	Sup. reale lorda	9,05	1,00	9,05
veranda 2	Sup. reale lorda	11,15	1,00	11,15
	Sup. reale lorda	20,20		20,20
	Sup. reale netta	160,95		160,95

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi, condizioni: sufficiente.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: pavimento in monocottura, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagni, servizi, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

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

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: ASSENTE - PRIVO CONTATORE AQP, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima dell'unità immobiliare sarà determinata comunque con metodo comparativo, facendo riferimento ai valori consolidati nell'area di mercato degli immobili, sia per ciò che concerne i valori dei terreni che dei fabbricati con caratteristiche simili. Si farà pertanto riferimento a prezzi unitari per ogni metroquadrato di superficie relativi al valore dei suoli così come tipizzati nel vigente strumento urbanistico del Comune di Cutrofiano, ed al valore per ogni metroquadrato di superficie coperta dei fabbricati secondo le caratteristiche degli stessi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cutrofiano, Notizie acquisite, riferite agli ultimi atti di compravendita che si sono verificati in zona..

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione con garage	216,75	€ 170.000,00	€ 170.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. [REDACTED]
Perito: [REDACTED]



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:

€ 25.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.400,00

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:

€ 144.500,00

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:

€ 141.100,00

Relazione lotto 001 creata in data 04/02/2025
Codice documento: E067-24-000139-001



Giudice Dr. [REDACTED]
Perito: [REDACTED]





Beni in Cutrofiano (Lecce) Via Modena 2-4-6
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione con garage sito in Cutrofiano (Lecce) frazione 73020 Via Modena 2-4-6.

Composto da : l'immobile in questione, destinato ad unica abitazione si sviluppa su unico livello a piano terra con terrazzo di pertinenza, con accesso direttamente da vano scala posizionato in prossimità dell'ingresso dell'abitazione posto al civico 4. Come dicevamo l'intero fabbricato è composto da due unità catastali: il garage rappresentato dal subalterno 1 (posto al lato destro dell'immobile mantenendo le spalle alla via comunale) e dalla civile abitazione. Questa come dicevamo ha accesso diretto dal civico 2 di via Modena, dove nelle vicinanze dell'ingresso e posizionato l'accesso al vano scala che conduce direttamente al piano di copertura. L'abitazione risulta così costituita: ingresso-disimpegno che conducono nel salotto ubicato a parte dall'ambiente living con bagno, camera matrimoniale con altri due vani al momento utilizzati a letto. Da rilevare un vano cucina con retro servizio igienico, insieme alla legnaia e ripostiglio posti separati da detta abitazione che risultano difforni o meglio non autorizzati come da ultimo progetto di sanatoria. (Si rimanda il tutto ai grafici di rilievo allegati al presente elaborato peritale) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **170**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 27 mappale 93 subalterno 1, categoria C/6, classe 3, composto da vani 19 mq., posto al piano T, - rendita: €. 0,08.

Note: L'accesso carrabile è posizionato in via Modena 2

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 27 mappale 93 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 128, composto da vani 7 vani, posto al piano T, - rendita: €. 278,37.

Note: L'accesso carrabile è posizionato in via Modena 4-6

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	().

3. STATO DI POSSESSO: Occupato da dalla famiglia sig.

[REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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:

Giudice Dr. [REDACTED]
Perito: [REDACTED]



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a

[REDACTED]

importo ipoteca: €. 440000
importo capitale: €. 220000

4.2.2. *Pignoramenti:*

[REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: le unità immobiliari risultano, dai rilievi eseguiti, per alcuni vani difformi nella divisione interna, la parte di copertura in eccedenza (non sanabile) dovrà essere demolita come indicata nella planimetria di rilievo regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria C.I.L.A. in sanatoria (compreso oneri comunali) - demolizione parti abusive: € 8.000,00

Oneri totali: € 8.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: le unità immobiliari risultano, dai rilievi eseguiti, per alcuni vani difformi nella divisione interna regolarizzabili mediante D.O.C.F.A. di variazione

D.O.C.F.A. di variazione: € 1.400,00

Oneri totali: € 1.400,00

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:**

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di

[REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. Pratica n.214 c.e.c. del 27/08/1968 per lavori di Progetto per la costruzione di una casa di abitazione da costruirsi in via Modena a piano terra intestata a [REDACTED]. Autorizzazione edilizia

P.E. n. Pratica n.541 del 19/06/1991 per lavori di ampliamento intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 26/04/1986- n. prot. 4636 rilasciata in data 19/06/1991- n. prot. pratica 541

Descrizione **abitazione con garage** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione con garage sito in Cutrofiano (Lecce) frazione 73020 Via Modena 2-4-6.

Giudice Dr. [REDACTED]
Perito: Geom. [REDACTED]

Composto da : l'immobile in questione, destinato ad unica abitazione si sviluppa su unico livello a piano terra con terrazzo di pertinenza, con accesso direttamente da vano scala posizionato in prossimità dell'ingresso dell'abitazione posto al civico 4. Come dicevamo l'intero fabbricato è composto da due unità catastali: il garage rappresentato dal subalterno 1 (posto al lato destro dell'immobile mantenendo le spalle alla via comunale) e dalla civile abitazione. Questa come dicevamo ha accesso diretto dal civico 2 di via Modena, dove nelle vicinanze dell'ingresso e posizionato l'accesso al vano scala che conduce direttamente al piano di copertura. L'abitazione risulta così costituita: ingresso-disimpegno che conducono nel salotto ubicato a parte dall'ambiente leaving con bagno, camera matrimoniale co altri due vani al momento utilizzati a letto. Da rilevare un vano cucina con retro servizio igienico, insieme alla legnaia e ripostiglio posti separati da detta abitazione che risultano difformi o meglio non autorizzati come da ultimo progetto di sanatoria. (Si rimanda il tutto ai grafici di rilievo allegati al presente elaborato peritale) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **170**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 27 mappale 93 subalterno 1, categoria C/6, classe 3, composto da vani 19 mq., posto al piano T, - rendita: € 0,08.

Note: L'accesso carrabile è posizionato in via Modena 2

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 27 mappale 93 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 128, composto da vani 7 vani, posto al piano T, - rendita: € 278,37.

Note: L'accesso carrabile è posizionato in via Modena 4-6

L'edificio è stato costruito nel pratica n.214 del 27/08/1968 e condonato con prat. 541 del 19/06/1991.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,35 l'abitazione posta al p.p..

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno/pranzo	Sup. reale netta	27,40	1,00	27,40
letto 1	Sup. reale netta	11,35	1,00	11,35
letto 2	Sup. reale netta	8,20	1,00	8,20
cucina (ABUSIVA)	Sup. potenziale di pavimento	7,65	1,00	7,65
wc (ABUSIVO)	Sup. potenziale di pavimento	2,25	1,00	2,25
bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
disimpegno	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
letto M	Sup. reale netta	15,60	1,00	15,60
salotto	Sup. reale netta	15,40	1,00	15,40
ingresso	Sup. reale netta	5,05	1,00	5,05
ripostiglio - sottoscala	Sup. reale netta	3,80	1,00	3,80
vano scala	Sup. reale netta	10,55	1,00	10,55
vano tecnico	Sup. reale netta	5,05	1,00	5,05
garage	Sup. reale netta	21,20	1,00	21,20
veranda	Sup. reale lorda	9,80	1,00	9,80
veranda 2	Sup. potenziale di pavimento	4,25	1,00	4,25
ripostiglio	Sup. potenziale di pavimento	3,20	1,00	3,20
legnaia	Sup. potenziale di pavimento	10,65	1,00	10,65
	Sup. reale lorda	9,80		9,80
	Sup. reale netta	132,60		132,60
	Sup. potenziale di pavimento	28,00		28,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice [REDACTED]
Perito: [REDACTED]

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi, condizioni: sufficiente.
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: pavimento in monocottura, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagni, servizi, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: ASSENTE - PRIVO CONTATORE AQP, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima dell'unità immobiliare sarà determinata comunque con metodo comparativo, facendo riferimento ai valori consolidati nell'area di mercato degli immobili, sia per ciò che concerne i valori dei terreni che dei fabbricati con caratteristiche similari. Si farà pertanto riferimento a prezzi unitari per ogni metroquadrato di superficie relativi al valore dei suoli così come tipizzati nel vigente strumento urbanistico del Comune di Cutrofiano, ed al valore per ogni metroquadrato di superficie coperta dei fabbricati secondo le caratteristiche degli stessi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cutrofiano, Notizie acquisite, riferite agli ultimi atti di compravendita che si sono verificati in zona..

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione con garage	170	€ 145.000,00	€ 145.000,00

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

€ 21.750,00
€ 9.400,00
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice
Perito:



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:

€ 123.250,00

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:

€ 113.850,00

Relazione lotto 002 creata in data 04/02/2025
Codice documento: E067-24-000139-002

il perito
[REDACTED]



Giudice Dr. Sergio MEMMO
Perito: Geom. Giuseppe Giovannico

