



**TRIBUNALE DI LECCE**  
**IMMOBILIARE**

**Aste Giudiziarie**



**Esecuzione Forzata**



Contro



**Aste Giudiziarie**  
N. Gen. Rep. 000339/2024



**Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA**



**ELABORATO PERITALE**



*Tecnico incaricato: Geom. Giovanni Carata  
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1550  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 207  
C.F. CTKGNN48C04L5061- P.Iva 01166740751*

*con studio in Lecce (Lecce) viale Aldo Moro, 47*

**Aste Giudiziarie**  
telefono: 0832 316055  
cellulare: 339 4850872  
email: [giovanni.carata@libero.it](mailto:giovanni.carata@libero.it)  
pec: [giovanni.carata@geoppec.it](mailto:giovanni.carata@geoppec.it)



Beni in Matino (Lecce) Via Campania n° 7  
Lotto 001

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un villino sito in Matino (Lecce) alla Via Campania n°7.

L'immobile è ubicato su un ampio lotto di pertinenza, accessibile dalla pubblica via a mezzo di un viale che conduce all'abitazione disposta su due piani, il piano terra adibito a zona giorno e si compone di ingresso - soggiorno, tinello, cucina, bagno, scala interna che conduce al piano primo adibito a zona notte, per una superficie linda di mq 87,15. Si precisa inoltre che al piano terra senza alcuna autorizzazione è stato chiuso un porticato e annesso alla zona giorno per una superficie linda di mq 67,50. La zona notte si compone di tre camere da letto, bagno, e tre balconi a servizio delle camere. Per una superficie coperta di mq 67,00 e superficie scoperta (balconi) di mq 16,00. L'intero lotto di terreno sviluppa una superficie di mq 1.440,00.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata dalla

**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. Trascrizione:**

ATTO NOTARILE PUBBLICO: Donazione per Notaio De Pascalis Giuseppe del 07/02/2012 trascritto il 21/02/2012 Registro generale n. 5758 Particolare n. 5758 da

ciòcuno, veniva trasferita l'intera piena proprietà di detta unità urbana riportata nel NCEU al Foglio 17 Part. 250 Categoria A/7 vani 7,5 Rendita Catastale € 445,44 sita in Matino alla Via Campania 7 a

**4.2.2. Iscrizione:**

Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 30/12/2011 Registro Generale 4475 Particolare 6684 a favore di contro

derivante da atto Notarile per Notaio Giuseppe De Pascalis del 29/12/2011 Rep. Gen. n. 15209/9784

Importo da restituire in 300 rate mensili compresi interessi : € 520.000,00

Importo Capitale € 260.000,00

**4.2.3. Pignoramenti:**

Derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di con sede in Reggio Emilia contro

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA  
Perito: Geom. Giovanni Carata

il 31/07/1993 a firma di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. della Corte D'Appello di Lecce del 23/10/2024 sino alla concorrenza di € 207.037,87 oltre interessi e spese trascritto in data 15/11/2024 al nn 41311 Registro Generale e 34485 Registro Particolare, sull'unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. di Matino al foglio 17 Part. 250 Categoria A/7 vani 7,5 Rendita Catastale € 445,44

**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: urbanistico - edilizio che si sostanziano in un ampliamento volumetrico definito mediante chiusura con infissi di un porticato posto sul prospetto destinato a parcheggio auto, e annesso all'abitazione. Opere regolarizzabili mediante demolizione/rimozione delle opere abusive, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata del materiale di risulta nonché ripristino dello stato dei luoghi assentito.

Oneri e spese per la demolizione/rimozione delle opere abusive, trasporto e smaltimento a discarica del materiale di risulta nonché ripristino dello stato dei luoghi assentito: € 6.000,00

Oneri totali: € 6.000,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

È stata riscontrata la seguente difformità: al momento del sopralluogo si sono riscontrate piccole variazioni di tramezzature; regolarizzabile mediante pratica DOCFA.

Oneri e spese tecniche per la presentazione di una pratica DOCFA presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio:

€ 800,00.

Oneri totali: € 800,00.

**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:**

 proprietaria per la quota 1/1.

Atto di provenienza: DONAZIONE risultante da atto in data 07/02/2012, a firma di Notaio Giuseppe De Pascalis, reg. in Casarano il 20/02/2012 al n.1. 521 serie 1T e trascritto a Lecce il 21/02/2012 ai n.gen.6. 944 – 6. 945 part. 5.758 – 5.759, l'immobile censito nel N.C.E.U. Comune di Matino al foglio 17, Part. 250 Cat. A/7 Classe 2 Consistenza 7,5 Rendita Catastale € 445,44.

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA  
Perito: Geom. Giovanni Carata

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia n.52 del 30.06.2003 per la costruzione di n°8 villette unifamiliari nell'ambito dell'isolato da via Sicilia, via Campania e via da denominarsi, intestata alla:

Certificato di Agibilità n° 383/2006 rilasciato in data 07.12.2006

**Descrizione civile abitazione di cui al punto A**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un villino sito in Matino (Lecce) alla Via Campania n°7.

L'immobile è ubicato su un ampio lotto di pertinenza, accessibile dalla pubblica via a mezzo di un viale che conduce all'abitazione disposta su due piani, il piano terra adibito a zona giorno e si compone di ingresso – soggiorno, tinello, cucina, bagno, scala interna che conduce al piano primo adibito a zona notte, per una superficie lorda di mq 87,15. Si precisa inoltre che al piano terra senza alcuna autorizzazione è stato chiuso un porticato e annesso alla zona giorno per una superficie lorda di mq 67,50. La zona notte si compone di tre camere da letto, bagno, e tre balconi a servizio delle camere. Per una superficie coperta di mq 67,00 e superficie scoperta (balconi) di mq 16,00. L'intero lotto di terreno sviluppa una superficie di mq 1.440,00.

**Destinazione urbanistica:**

Nel programma di fabbricazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 18.02.1998 : in forza di delibera della Giunta Regione Puglia n.911 del 03.05.1976. L'immobile è identificato nella zona E/3 Turistica

**Zona E/**

- IF = 0,30 mc/mq
- RC = 0,10 Sc/Sd
- Superficie minima del lotto : mq 1500
- H Max = 7,50 m
- NP = 2 compreso piano terra
- Arretramento filo stradale: ml 7,00
- Distanza minima dai confini: ml 7,00

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA  
Perito: Geom. Giovanni Carata

**Consistenza:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso -Soggiorno	Sup. reale linda	52,10	1,00	52,10
Cucina	Sup. reale linda	8,40	1,00	8,40
Tinello	Sup. reale linda	15,20	1,00	15,20
Bagno pt	Sup. reale linda	7,20	1,00	7,20
Vano scala	Sup. reale linda	4,25	1,00	4,25
Letto	Sup. reale linda	14,70	1,00	14,70
Letto	Sup. reale linda	21,00	1,00	21,00
Letto	Sup. reale linda	16,60	1,00	16,60
Bagno	Sup. reale linda	7,40	1,00	7,40
Disimpegno	Sup. reale linda	7,40	1,00	7,40
Balconi n.3	Sup. reale linda	16,00	0,30	4,80
Porticato Piano Terra	Sup. reale linda	67,50	0,30	20,25
Terreno di pertinenza	Sup. reale linda	1.285,75	0,10	128,57
	Sup. reale linda	1.677,75		307,87

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

Fondazioni:

tipologia: continue.

Strutture verticali:

materiale: muratura e c.a

Travi:

materiale: c.a.

Solai:

tipologia: latero cementizio.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello:

tipologia: /, materiale: ferro /;

condizioni: buone /.

Infissi esterni:

tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: legno e vetro;

condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno;

condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco;

condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: pavimentazione in gres porcellanato;

condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: pavimentazione in legno e ceramica;

condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagni, materiale: ceramica;

condizioni: buone

Portone di ingresso:

tipologia: anta a battente, materiale legno;

condizioni: buone

Impianti:

tipologia: audio.

Citosonico:

tipologia: sottotraccia

Elettrico:

recapito: rete cittadina.

Fognatura:

recapito: rete cittadina.

Idrico:

autonomo a gas GPL con bombolone

Termico:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Matino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Matino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: zona.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
Ingresso -Soggiorno	52,10	€ 1.000,00	€ 52.100,00
Cucina	8,40	€ 1.000,00	€ 8.400,00
Tinello	15,20	€ 1.000,00	€ 15.200,00
Bagno pt	7,20	€ 1.000,00	€ 7.200,00
Vano Scala	4,25	€ 1.000,00	€ 4.250,00
Letto	14,70	€ 1.000,00	€ 14.700,00
7700,00 Letto	21,00	€ 1.000,00	€ 21.000,00
Letto	16,60	€ 1.000,00	€ 16.600,00
Bagno	7,40	€ 1.000,00	€ 7.400,00
Disimpegno	7,40	€ 1.000,00	€ 7.400,00
Balconi n°3	4,80	€ 1.000,00	€ 4.800,00
Porticato Piano Terra	20,25	€ 1.000,00	€ 20.250,00
Terreno di Pertinenza Esclusiva	128,57	€ 1.000,00	€ 128.570,00
	307,87		€ 307.870,00

- Valore corpo: € 307.870,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 307.870,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 307.870,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie linda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villino	1.677,75	€ 307.870,00	€ 307.870,00

### 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:

€ 46.180,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Nessuna

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA  
Perito: Geom. Giovanni Carata



dell'acquirente



#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 261.689,50

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:

€ 254.889,50



Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA  
Perito: Geom. Giovanni Carata



7 di 12

Firmato Da: CARATA GIOVANNI, EMESSO DA: INFOCAMERE, QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE, A Ser. N. 131101



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene in Salve Contrada Torre Pali (Lecce) Via Luigi Cadorna n° 17  
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un villino sito in Salve (Lecce) alla contrada Torre Pali

L'immobile è ubicato su un ampio lotto di terreno di pertinenza, accessibile dalla pubblica via e si compone di Soggiorno-Pranzo, Cucina, 2 camere da Letto Disimpegno, 2 bagni oltre ad un'ampia veranda, box auto posto nell'interrato, superficie linda dell'abitazione di mq 218,56 box auto mq 27,00 terreno di pertinenza a verde mq 1.178,00.(detratta la superficie coperta dell'immobile)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica (normale) a traffico locale.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata dalla debitrice esecutata

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:*

iscrizione di Ipoteca Volontaria del 30/12/2011 Registro Generale 4475 Particolare 6684 a favore di [REDACTED]

da atto Notarile per Notaio Giuseppe De Pascalis del 29/12/2011 Rep. Gen. n. 15209/9784

Importo da restituire in 300 rate mensili compresi interessi : € 520.000,00

Importo Capitale € 260.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia contro [REDACTED]

il 31/07/1995 a firma di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. della Corte D'Appello di Lecce del 23/10/2024 sino alla concorrenza di € 207.037,87 oltre interessi e spese trascritto in data 15/11/2024 al nn 41311 Registro Generale e 34485 Registro Particolare, sull'unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. di Salve al foglio 24 Part. 1098 sub 1 – 3 Categoria A/3 vani 5,5 Rendita Catastale € 207,36 e sub. 2 Categoria C/6 mq.23 Rendita Catastale € 32,07

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA  
Perito: Geom. Giovanni Carata

**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria n° 279 del 24/10/2000 ai sensi della Legge n.47/85 l'abuso è stato realizzato nell'anno 1983 su un'area tipizzata nel Programma di Fabbrica vigente ZONA E/2 (Verde Agricolo).

In data 10/06/2014 è stata presentata al Comune di Salve una (S.C.I.A.) Prat. N° 198/2014 per intervento di manutenzione straordinaria, modificando completamente le tramezzature interne, pur avendo effettuato i lavori, non è stata mai autorizzata in quanto il Comune di Salve aveva chiesto di integrare la pratica effettuando un versamento di € 2.559,46 per contributo sul costo di costruzione.

Opere regolarizzabili mediante presentazione di una nuova S.C.I.A. e integrare tale pratica con il versamento di € 2.559,46  
Oneri e spese

Presentazione di nuovo elaborato Tecnico € 1.500,00

Versamento per contributo sul costo di costruzione € 2.559,46

Oneri totali: € 4.059,46

**4.3.2 Conformità catastale:**

E' stata riscontrata la seguente difformità: diversa destinazione d'uso degli ambienti interni rispetto a quanto regolarmente autorizzato.

Difformità regolarizzabile mediante pratica DOCFA  
Spese Tecniche e oneri per predisposizione di pratica DOCFA € 800,00  
Oneri Totali € 800,00

**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:**

proprietaria per la quota 1/1 in regime ai separazione consensuale fra i coniugi con provvedimento del Tribunale Civile e Penale in data 08/04/2011 al N° 4540/2010.

Atto di provenienza DONAZIONE di comproprietario di ½ indiviso risultante da atto in data 07/02/2012, a firma di Notaio Giuseppe De Pascalis, reg. in Casarano il 20/02/2012 al n. 1. 521 serie 1T e trascritto a Lecce il 21/02/2012 ai n.gen.6. 944 – 6. 945 part. 5. 758 – 5. 759, l'immobile censito nel N.C.E.U. Comune di Salve al foglio 24, Part. 1098 Sub1-Categoria A/3 Classe 3 Vani 5,5 Rendita Catastale € 207,36 e Part. 1098 Sub2 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 23,00 mq Superficie Catastale 33,00 mq Rendita 32,07.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria n.279 del 24.10.2000 per la realizzazione di tre abitazioni in località Pali tipizzate nel Programma di Fabbricazione come zona E/2 (VERDE AGRICOLO).

## Descrizione di Box Auto

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un Box Auto ubicato nell'interrato dell'abitazione

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA  
Perito: Geom. Giovanni Carata

di mq. 23,00 accessibile a mezzo di una rampa carrabile.

**Destinazione urbanistica:**

L'immobile è identificato nella zona E/2 Paesaggio di alto valore Storico-Naturalistico Area Carsica tra Lido Marini e Torre Pali.

**Zona E/2:**

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- Edifici per usi rurali con o senza abitazione;
- Case isolate per abitazione;
- Aziende Agricole;

**Consistenza:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale londa	29,90	1,00	29,90
Cucina	Sup. reale londa	28,10	1,00	28,10
Letto	Sup. reale londa	19,10	1,00	19,10
Letto	Sup. reale londa	16,20	1,00	16,20
Disimpegno	Sup. reale londa	5,60	1,00	5,60
Bagno	Sup. reale londa	7,25	1,00	7,25
Bagno	Sup. reale londa	10,00	1,00	10,00
Veranda	Sup. reale londa	102,60	0,30	30,80
Terreno di Pertinenza	Sup. reale londa	1.178,00	0,10	117,80
Box Auto	Sup. reale londa	23,00	0,50	11,50
	Sup. reale londa	1.419,75		276,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali**

*Fondazioni:*

tipologia: continue.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura e c.a

*Travi:*

materiale: c.a.

*Solai:*

tipologia: latero cementizio.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Cancello:*

tipologia: in ferro motorizzato,

condizioni: buone

*Infissi esterni:*

tipologia: Persiana + infisso con vetrocamera

condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:*

materiale: porfido

condizioni: buone

*Pavim. Interna:*

materiale: pavimentazione in ceramica;

condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: persiana + infisso

condizioni: buone.

**Impianti:**

*Elettrico:*

tipologia: Sottotraccia

condizioni: buone.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA  
Perito: Geom. Giovanni Carata

manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Salve, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Salve, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: zona.

### 8.3 Valutazione corpi

#### A. Civile Abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	29,90	€ 1.100,00	€ 32.890,00
Cucina	28,10	€ 1.100,00	€ 30.910,00
Letto	19,10	€ 1.100,00	€ 21.010,00
Letto	16,20	€ 1.100,00	€ 17.820,00
Disimpegno	5,60	€ 1.100,00	€ 6.160,00
Bagno	7,25	€ 1.100,00	€ 7.975,00
Bagno	10,00	€ 1.100,00	€ 11.000,00
Veranda	30,80	€ 1.100,00	€ 33.880,00
Terreno di Pertinenza	117,80	€ 1.100,00	€ 129.580,00
Box Auto	11,50	€ 1.100,00	€ 12.650,00
	276,25		€ 303.875,00

- Valore corpo: € 303.875,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 303.875,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 303.875,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie linda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villino +Box	1.419,75	€ 303.875,00	€ 303.875,00

### 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:

€ 45.581,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.859,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Giudice Dr. CAPONE ANNAFRANCESCA  
Perito: Geom. Giovanni Carata

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 258.293,75

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:

€ 253.434,75

Il Perito  
Geom. Giovanni Carata