

---

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

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **000353/17**

**Giudice Dr. Memmo Sergio**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Ruggero SERRANO*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2128*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 2128*  
*C.F. SRRRGR74R01E506R- P.Iva 03753170756*

*con studio in Lecce (Lecce) Via Filippo Turati, nn 7*  
*telefono: 0832349293*  
*cellulare: 3482589637*  
*fax: 0832349293*  
*email: ruggero.serrano@libero.it*

**Beni in Racale (Lecce) Contrada Cornola**  
**Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta a schiera laterale sito in Racale (Lecce) Contrada Cornola.

Composto da L'immobile oggetto della presente relazione consiste in una civile abitazione posta su due livelli fuori terra ed un livello entro terra, facente parte di un complesso di n. 50 villette a schiera; abitazione costituita da ingresso, soggiorno, cucina e bagno a piano terra; disimpegno, tre camere da letto e bagno a piano primo. L'abitazione si completa di scoperto su tre lati, balcone a piano primo e garage a piano interrato. posto al piano T-1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **160,33**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a foglio 12 mappale 121 subalterno 1-45, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 132, composto da vani 7 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 278,37.

Coerenze: L'immobile confina da nord a sud in senso orario con il sub. 2, sub. 67 e strada da denominare.

- fabbricati: intestata a foglio 12 mappale 121 subalterno 23, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 34, composto da vani 20 mq., posto al piano S1, - rendita: € 25,82.

Coerenze: L'immobile confina da nord a sud in senso orario con il sub. 2, sub. 67 e strada da denominare.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile oggetto di stima consiste in una civile abitazione posta su due livelli fuori terra ed un livello entro terra, facente parte di un complesso di villette a schiera di n. 50 alloggi.

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in una civile abitazione posta su due livelli fuori terra ed un livello entro terra, facente parte di un complesso di n. 50 villette a schiera; abitazione costituita da ingresso, soggiorno, cucina e bagno a piano terra; disimpegno, tre camere da letto e bagno a piano primo. L'abitazione si completa di scoperto su tre lati, balcone a piano primo e garage a piano interrato. Tali immobili sono identificati al foglio 12 particella 121 sub. 1-45 (graffati); foglio 12 particella 121 sub. 3. L'immobile confina da nord a sud in senso orario con il sub. 2, sub. 67 e strada da denominare.

Caratteristiche zona: semicentrale commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), farmacie (buono), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), scuola elementare (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), municipio (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Comune di Ugento, Melissano, Taviano, Alliste.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (5), superstrada (10), autobus (1), porto (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Nominato Custode Giudiziario, al momento della pubblicazione della CTU l'immobile è in corso di liberazione

**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:*

Iscrizione volontaria (Attiva)

Ipoteca volontaria -

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento immobiliare a favore di

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stato rilevato un ampliamento retrostante al piano interrato costituito da un fabbricato posto sotto lo scoperto del piano terra delle dimensioni di circa mt. 3,90 di larghezza e mt. 11,45 di lunghezza ed il prolungamento del garage con accesso diretto dall'abitazione. Si osserva che l'ampliamento rilevato in sede di sopralluogo ha caratteristiche planimetriche diverse dal progetto approvato e che non risulta distinto nelle schede catastali nonchè nella planimetria presentata in data 28/08/1990; si suppone pertanto che la costruzione di tale corpo sia successiva all'accertamento catastale. Lo stato dell'ampliamento suddetto è di rustico avanzato; risultando privo di infissi, interni ed esterni, di rifiniture e di impianto elettrico, non è da considerare agibile. regolarizzabili mediante Permesso di costruire in Sanatoria (Art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico) Tali difformità sono sanabili mediante accertamento di conformità con la presentazione di un Permesso di costruire in Sanatoria (Art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Interventi eseguiti in assenza o in difformità del permesso di costruire)

Spese urbanistiche per regolarizzazione tramite Accertamento di conformità o in alternativa demolizione dell'ampliamento abusivo: €1,000.00

Spese tecniche per regolarizzazione tramite Accertamento di conformità o in alternativa demolizione dell'ampliamento abusivo: €2,000.00

Oneri totali: €3,000.00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è stato oggetto di ampliamento che non risultano accatastate, regolarizzabili mediante Tipo mappale ed aggiornamento delle schede catastali. La planimetria catastale dovrà essere aggiornata in conformità alla istanza di regolarizzazione urbanistica o in alternativa di demolizione di porzione dell'immobile a piano interrato.

Spese tecniche catastali per presentazione di tipo mappale ed aggiornamento Doc.Fa.: €1,200.00

Spese catastali per presentazione tipo mappale e aggiornamento Doc.Fa.: €300.00

Oneri totali: €1,500.00

## 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:

\*\*\*\*\* proprietario dal 21/10/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a \*\*\*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Concessione di Costruzione n. 82/87** per lavori di costruzione di n. 50 alloggi di edilizia residenziale convenzionata ricadenti in: interventi n. 1 con 28 alloggi in zona B/2 di completamento, intervento n. 2 con 22 alloggi in zona C/3 di espansione. Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 82 del 05/09/1987 intestata \*\*\*\*\* \*\*. Concessione di Costruzione presentata in data 12/05/1988- n. prot. 5397 rilasciata in data 21/04/1989

### Descrizione **villetta a schiera laterale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta a schiera laterale sito in Racale (Lecce) Contrada Cornola.

Composto da L'immobile oggetto della presente relazione consiste in una civile abitazione posta su due livelli fuori terra ed un livello entro terra, facente parte di un complesso di n. 50 villette a schiera; abitazione costituita da ingresso, soggiorno, cucina e bagno a piano terra; disimpegno, tre camere da letto e bagno a piano primo. L'abitazione si completa di scoperto su tre lati, balcone a piano primo e garage a piano interrato. posto al piano T-1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **160,33**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \*\* foglio 12 mappale 121 subalterno 1-45, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 132, composto da vani 7 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 278,37.

Coerenze: L'immobile confina da nord a sud in senso orario con il sub. 2, sub. 67 e strada da denominare.

- fabbricati: intestata a \*\*\*\*\* foglio 12 mappale 121 subalterno 23, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 34, composto da vani 20 mq., posto al piano S1, - rendita: € 25,82.

Coerenze: L'immobile confina da nord a sud in senso orario con il sub. 2, sub. 67 e strada da denominare.

L'edificio è stato costruito nel 1987.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3.00.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione scoperto	Sup. reale lorda	124,65	1,00	124,65
Balcone scoperto	Sup. reale lorda	9,45	0,33	3,12
veranda	Sup. reale lorda	23,35	0,02	0,47
Garage	Sup. reale lorda	7,50	0,35	2,62
	Sup. reale lorda	34,00	0,50	17,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>323,60</b>		<b>160,33</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone.

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Operazione estimativa assolutamente indispensabile è la determinazione di una nota quantità di denaro che, sotto certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto. Al mutare delle condizioni economiche generali nonché delle specifiche esigenze dei soggetti interessati, la quantità di denaro considerata equivalente al bene stesso può, infatti, risultare anche sensibilmente diversa; è possibile pertanto concludere che l'operazione intesa ad esprimere il valore di un bene economico è, in sostanza, una traduzione in termini monetari dell'unità attribuita appunto in quel particolare momento ed alla luce di tali specifiche condizioni, al bene economico in oggetto di stima. Una volta definito l'aspetto economico del bene in questione, sarà possibile procedere alla determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi di mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima. La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta comunque legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possono rappresentare gli elementi di confronto e quelle di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato. Si intende sottolineare cioè, che al fine di una corretta valutazione è indispensabile che gli immobili da scegliere come riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile fa parte. Si osserva che per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima a confronto (procedimento sintetico/comparativo), avendo a disposizione informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare; si è, infatti, condotta un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni rilevanti, sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento, facendo in particolare affidamento su fonti dirette o primarie quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari. Si è, inoltre, successivamente applicato le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. si è operato una stima prudenziale della commerciabilità futura, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili appropriati usi alternativi alla proprietà stessa, non prendendo, peraltro, in considerazione, elementi speculativi, ma, al contrario, introducendo nella stima il concetto di attenuazione delle tendenze del mercato, dei canoni e dei tassi di capitalizzazione.

Il Valore di Mercato stimato nella presente relazione è stato inoltre determinato tenendo in considerazione numerosi elementi e fattori influenti. La procedura di valutazione, nonché il metodo comparativo più indicato a tal fine, è il *Market Comparison Approach (MCA)*, metodo di stima oggi ormai consolidato ed affermato nella pratica estimativa internazionale. Il Market Comparison Approach, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Nel caso in esame si è in particolare utilizzato il metodo di stima comparativa parametrica semplificata ottenendo i valori di seguito riportati.

Nella zona di ubicazione del presente immobile, ossia in zona semicentrale del Comune di Racale, sono stati riscontrati valori OMI di immobili ad uso abitativo pari ad 680/990 €/mq. e valori di mercato di zona pari ad 800/1200 €/mq.

Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita con caratteristiche similari, il sottoscritto ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, i seguenti prezzi unitari per ogni mq di superficie dell'immobile in esame:

-€/mq 1100 per civili abitazioni.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Racale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnocasa. Professione Casa. Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio. Osservatorio Immobiliare FIAIP.  
, Professionisti del luogo, siti internet di agenzie immobiliari ed osservatori immobiliari..

**8.3. Valutazione corpi****A. villetta a schiera laterale**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	<b>€175,000.00</b>
- Valore accessori:	<b>€0.00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€175,000.00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€175,000.00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione scoperto	124,65	€1,100.00	€137,115.00
Balcone scoperto	12,47	€1,100.00	€13,711.50
veranda	3,12	€1,100.00	€3,430.35
Garage	0,47	€1,100.00	€513.70
	2,62	€1,100.00	€2,887.50
	17,00	€1,100.00	€18,700.00
	<b>160,33</b>		<b>€176,358.05</b>

- Valore corpo:	<b>€176,358.05</b>
- Valore accessori:	<b>€0.00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€176,358.05</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€176,358.05</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>villetta a schiera laterale</b>	160,33	€175.679.03	<b>€175,679.03</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 nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€26,351.85</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>€4,500.00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
	<b>Nessuna</b>

**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:

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:	<b>€149,327.17</b>
	<b>€144,827.17</b>