
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare

N. Reg. Gen. Esec. 199/2021

promossa

debitori

Giudice

Dr. Pietro ERREDE

data di assunzione dell'incarico

03/11/2021

LOTTO UNICO

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. Vincenzo GUIDO
iscritto all'Ordine della Provincia di Lecce n. 383
C.F.: GDU VCN 53P15 F604F
P. IVA: 01342030754

studio: Monteroni di Lecce (LE) alla via C. Battisti, 11
telefono: 0832/323623
cellulare: 3476565637
e-mail: arch.guidovincenzo53@libero.it



**APPARTAMENTO A PIANO PRIMO
CON VOLUME TECNICO A PIANO TERZO E BOX A PIANO INTERRATO
FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO IN SAN CESARIO DI LECCE
ALLA VIA PEREGRINO SCARDINO
LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà dell'intero indiviso di:

- nata a _____ per la quota di 1/2
- nato a _____ per la quota di 1/2

relativamente a:

- Appartamento a piano primo, con volume tecnico a piano terzo e box a piano interrato, facenti parte del fabbricato "A", scala "B/civ. 4", del complesso edilizio in San Cesario di Lecce alla via Peregrino Scardino.

A. APPARTAMENTO

Appartamento situato a piano primo, posto a destra salendo dal vano scala condominiale.

Costituito da:

- ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e bagno, per una superficie coperta (Sc) di mq 110.95
- balconi, per una superficie non residenziale (Snr) di mq 15.45

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare - Comune di SAN CESARIO DI LECCE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	7	460	78	A/3	3	5,5 vani	Euro 281,21

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 18/07/2001 protocollo n.217407 in atti dal 18/07/2001 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (n.10664.1/2001)

Situazione degli intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2006 Repertorio: n.221488 Rogante: Cillo Alfredo - COMPRAVENDITA (n.7463.1/2006)

Confini:

a nord con propr. _____ (part.lla 460 sub 99), ad est con via Peregrino Scardino,
a sud con vano scala condominiale (BCNC) e con propr. _____ (part,lla 460 sub 81), ad ovest con via Sardegna.

B. VANO TECNICO

Vano tecnico situato a piano terzo e precisamente il secondo a sinistra salendo dal vano scala condominiale.

Costituito da:

- Unico vano, per una superficie coperta (Sc) di mq 10.90

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare - Comune di SAN CESARIO DI LECCE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	7	460	94	C/2	2	9 m ²	Euro 13,48

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 21/11/2002 protocollo n.354979 in atti dal 21/11/2002 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.523971/2002)



debitori

Situazione degli intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2006
Repertorio: n.221488 Rogante: Cillo Alfredo - COMPRAVENDITA (n.7463.1/2006)

Confini:

a nord con propr. (par.Ila 460 sub 93), ad est con Terrazza
comune (BCNC), a sud con propr. (part.Ila 460
sub 95), ad ovest con via Sardegna.

C. BOX

Box posto a piano interrato e precisamente il primo a destra scendendo dal vano scala condominiale.

Costituito da:

- Box auto, per una superficie coperta (Sc) di mq 20.15

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare - Comune di SAN CESARIO DI LECCE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	7	460	77	C/6	3	17 m ²	Euro 29,85

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 18/07/2001 protocollo n.217407 in atti dal 18/07/2001 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (n.10664.1/2001)

Situazione degli intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/03/2006
Repertorio: n.221488 Rogante: Cillo Alfredo - COMPRAVENDITA (n.7463.1/2006)

Confini:

a nord con propr. (par.Ila 460 sub 109), ad est con via
PeregrinoScardino, a sud con vano scala condominiale (BCNC), ad ovest con area di
manovra comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche della zona:**

Le unità immobiliari interessate, facenti del fabbricato "A" del complesso edilizio in San Cesario di Lecce alla via Peregrino Scardino, nel vigente piano urbanistico "PUG" ricadono nel contesto urbano "CU2 - contesto urbano consolidato poroso", caratterizzato da un'edilizia residenziale realizzata in epoca recente, prevalentemente per addizione di fabbricati spesso in assenza di coordinamento tra gli allineamenti e le tipologie edilizie, le cui prescrizioni sono riportate nell'art.49 delle N.T.A.

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziale e commerciale

Principali collegamenti:

S.S. 476 San Cesario di Lecce - Galatina

Servizi offerti dalla zona:

A carattere urbano.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**3.1.1. Domande giudiziali o altre pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni matrimoniali:

Dal registro degli atti di matrimonio del Comune di _____, rilasciato
in data _____, risulta che:

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Vincenzo GUIDO

debitori

Convenzioni matrimoniali:

Dal registro degli atti di matrimonio del Comune di _____ rilasciato
 in data _____ risulta che:

- Anno 2001, Numero 267, Parte II, Serie A, Ufficio 1

Annotazioni:

Con provvedimento del Tribunale di Lecce in data 05/06/2009, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

- Data dell'annotazione 17/11/2009

Con sentenza del Tribunale di Lecce n.1919 in data 16/04/2015, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

- Data dell'annotazione 09/01/2017

3.1.3. Vincoli urbanistici:

- ATTO DI CONVENZIONE del 03/03/1994, sottoscritta tra il comune di San Cesario di Lecce e
- ATTO DI ASSERVIMENTO del 05/03/1994, sottoscritto tra il comune di San Cesario di Lecce e

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna****3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

3.2.1. Dalle ispezioni fatte presso L'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce, **aggiornate a tutto il 10/11/2021** sulle unità immobiliari identificate nel NCEU del Comune di San Cesario di Lecce al fgl. 7, part.lla 460 sub 78 (appartamento), part.lla 460 sub 94 (vano tecnico) e part.lla 460 sub 77 (box), gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE**IPOTECA VOLONTARIA**

Nota n. 169 del 17/03/2006 - Reg. Part. 1553, Reg. Gen. 10250

derivante: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Atto notaio CILLO Alfredo del 09/03/2006, repertorio n.221489

a favore:

Per la somma iscritta di Euro 315.000,00 di cui Euro 126.152,46 per sorte capitale

contro:

Relativamente all'unità negoziale n.1
 Diritto di proprietà per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n.1
 Diritto di proprietà per la quota di 1/2

grava su:

- Appartamento a piano primo, facente parte del fabbricato "A", scala "B", del complesso edilizio in San Cesario di Lecce alla via Peregrino Scardino, identificato nel NCEU al fgl. 7, part.lla 460 sub 78, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 5,5 vani
 Unità negoziale n.1 - Immobile n.2
- Vano tecnico a piano terzo, facente parte del fabbricato "A", scala "B", del complesso edilizio in San Cesario di Lecce alla via Peregrino Scardino, identificato nel NCEU al fgl. 7, part.lla 460 sub 94, categoria: C/2, classe: 2, consistenza: 9 m²
 Unità negoziale n.1 - Immobile n.3
- Box a piano interrato, facente parte del fabbricato "A", scala "B", del complesso edilizio in San Cesario di Lecce alla via Peregrino Scardino, identificato nel NCEU al fgl. 7, part.lla 460 sub 77, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 17 m²
 Unità negoziale n.1 - Immobile n.1

TRASCRIZIONI**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Nota n. 17 del 01/07/2021 - Reg. Part. 18171, Reg. Gen. 23095

derivante: **ATTO ESECUTIVO**

Uff. Giud. CORTE D'APPELLO DI LECCE del 31/05/2021, repertorio n.2263

a favore:

Per il credito complessivo di Euro 127.120,41 oltre interessi, spese ed accessori

Giudice Dr. Pietro ERREDE
 Perito: Arch. Vincenzo GUIDO



debitori

contro:

Relativamente all'unità negoziale n.1
Diritto di proprietà per la quota di 1/2

Relativamente all'unità negoziale n.1
Diritto di proprietà per la quota di 1/2

grava su:

- Appartamento a piano primo, facente parte del fabbricato "A", scala "B", del complesso edilizio in San Cesario di Lecce alla via Peregrino Scardino, identificato nel NCEU al fgl. 7, part.lla 460 sub 78, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 5,5 vani
Unità negoziale n.1 - Immobile n.2
- Vano tecnico a piano terzo, facente parte del fabbricato "A", scala "B", del complesso edilizio in San Cesario di Lecce alla via Peregrino Scardino, identificato nel NCEU al fgl. 7, part.lla 460 sub 94, categoria: C/2, classe: 2, consistenza: 9 m²
Unità negoziale n.1 - Immobile n.3
- Box a piano interrato, facente parte del fabbricato "A", scala "B", del complesso edilizio in San Cesario di Lecce alla via Peregrino Scardino, identificato nel NCEU al fgl. 7, part.lla 460 sub 77, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 17 m²
Unità negoziale n.1 - Immobile n.1

3.2.2. Altri oneri: **Nessuno****3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**3.3.1. Difformità urbanistico-edilizia: **Nessuna**3.3.2. Difformità catastali: **Nessuna****4. PRATICHE EDILIZIE:**

Con istanza protocollo n.1265/92, presentava domanda intesa ad ottenere il rilascio della concessione edilizia per la "costruzione di un complesso edilizio costituito da due fabbricati ad uso residenziale, da realizzare sui terreni riportati nel NCT al foglio 7, particelle 108 e 109".

Acquisiti i pareri dagli organi competenti, in data 30/03/1994 veniva rilasciata:

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2487**

Con voltura del 01/08/1995, la concessione edilizia n.2487 veniva trasferita in favore della ditta _____ con sede legale in _____

In data 09/11/1995, protocollo n.10183, _____, in qualità di legale rappresentante della ditta _____ presentava domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione per eseguire i lavori di "variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.2487".

Acquisiti i pareri dagli organi competenti, in data 07/02/1996 veniva rilasciata:

- **CONCESSIONE DI COSTRUZIONE - PRATICA N. 109**

Con DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 25/02/2005, protocollo n.1294, _____ denunciava alcune variazioni apportate "diverso numero dei box a piano interrato e una diversa distribuzione interna degli appartamenti"

In data 14/02/2011, protocollo n.3874, _____ presentava domanda intesa ad ottenere il "certificato di agibilità del complesso edilizio in San Cesario di Lecce alla via Peregrino Scardino".

Acquisiti i pareri dagli organi competenti, in data 11/05/2009 veniva rilasciato:

- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' - PROT. N. 3874**

5. ALTRE INFORMAZIONI:

CONDOMINIO DENOMINATO "NINFEA"

- Spese condominiali:
 - esercizio ordinario dal 01/01/2021 al 31/12/2021
 - totale gestione € 1.180,00 (quota parte di _____)
 - quota trimestrale 295,00 (spese generali, scala, ascensore, autorimessa, autoclave, impianto idrico/fognante e consumo presunto acqua)

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Con atto di COMPRAVENDITA notaio Biagio Di Pietro del 15/05/1996, repertorio n.126719, _____ vendeva e trasferiva alla _____

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Vincenzo GUIDO



debitori

società

l'intera proprietà delle unità immobiliari in San Cesario di Lecce, identificati nel NCT al fgl. 7, part.lla 108 di are 17,91 e part.lla 109 di are 20,44, entrambe di natura terreni.

- Trascritto a LECCE il 17/05/1995 - Reg. Part. n.13075, Reg. Gen. n.16250

Con atto di COMPRAVENDITA notaio Biagio Di Pietro del 03/08/2001, repertorio n.139901, la società

vendeva e trasferiva a nato a

, l'intera proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato "A", scala "B", del complesso edilizio in San Cesario di Lecce, identificate nel NCEU al fgl. 7, part.lla 460 sub 78 (appartamento a piano primo), part.lla 460 sub 56 (vano tecnico a piano terzo) e part.lla 460 sub 77 (box a piano interrato).

- Trascritto a LECCE il 07/08/2001 - Reg. Part. n.20375, Reg. Gen. n.26111

Con atto di COMPRAVENDITA notaio Alfredo Cillo del 09/03/2006, repertorio n.221488,

l'intera proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato "A", scala "B", del complesso edilizio in San Cesario di Lecce, identificate nel NCEU al fgl. 7, part.lla 460 sub 78 (appartamento a piano primo), part.lla 460 sub 94 (vano tecnico a piano terzo) e part.lla 460 sub 77 (box a piano interrato).

- Trascritto a LECCE il 17/03/2006 - Reg. Part. n.7463, Reg. Gen. n.10249

7. STATO DI POSSESSO:

Tutte le unità immobiliari oggetto della procedura (appartamento, vano tecnico e box) sono nella disponibilità dalla

	Descrizione
A. APPARTAMENTO	
Appartamento situato a piano primo, posto a destra salendo dal vano scala condominiale.	
Costituito da:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e bagno, per una superficie coperta (Sc) di mq 110.95 ▪ balconi, per una superficie non residenziale (Snr) di mq 15.45 	
Caratteristiche	
<i>Fondazioni fabbricato (struttura):</i>	tipologia: calcestruzzo cementizio armato per opere in fondazione; condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	tipologia: calcestruzzo cementizio armato per opere in elevato; condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento a copertura piana (altezza m 2.70); condizioni: buone.
<i>Scala ad uso condominiale (struttura):</i>	tipologia: calcestruzzo cementizio armato; rivestimento: marmo; condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di tompagnatura per strutture intelaiate in calcestruzzo cementizio armato; rivestimento: fette di tufo intervallate da fette di carparo, a faccia vista; condizioni: buone.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in fette di tufo locale (tramezzature); rivestimento: intonaco civile; condizioni: buone.
<i>Porta d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta ad un solo battente in legno "mogano", con intarsi bugnati e parti in vetro; condizioni: buone..

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Vincenzo GUIDO



debitori

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: finestre e porte-finestra ad uno o due battenti in legno “abete”, con persiane esterne; condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: bussole ad un solo battente in legno “noce”; condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in monocottura; condizioni: buone.
<i>Rivestimenti (componente edilizia)</i>	materiale: piastrelle in ceramica (cucina e bagno); condizioni: buone.
<i>Pavimentazioni esterne (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in monocottura (balconi); condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: rete di distribuzione sottotraccia con linea elettrica costituita da conduttori di rame unipolare, corredato di punti luce, punti presa, punti di comando e cassette di derivazione, il tutto eseguito a norme CEI; alimentazione: ENEL
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: rete di distribuzione in tubazioni per trasporto acqua potabile; approvvigionamento: rete pubblica (l'impianto idrico è comune a tutto il complesso edilizio, per cui, i consumi rilevati dai contatori di sottrazione, di ogni singola unità immobiliare, vengono pagati direttamente al condominio “Ninfea, con quote trimestrali).
<i>Fognante (impianto):</i>	tipologia: rete di distribuzione in tubazioni serie fognante; scarichi: rete pubblica, (l'impianto fognante è comune a tutto il complesso edilizio, da pagarsi al condominio “Ninfea”, con quote trimestrali).
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: rete di distribuzione in tubi di rame; corpi scaldanti: radiatori in ghisa del tipo a colonna ad elementi componibili; alimentazione: rete pubblica.

Destinazione	Superfici mq.	Coeff.	Sup. Comm. mq.	Condizioni
- Appartamento, superficie coperta (Sc)	110.95	1,00	110.95	Buone
- Balconi, superficie non residenziale (Snr)-	15.45	0,25	3.86	
			114.81	

B. VANO TECNICO

Vano tecnico situato a piano terzo e precisamente il secondo a sinistra salendo dal vano scala condominiale.

Costituito da:

- Unico vano, per una superficie coperta (Sc) di mq 10.90

Caratteristiche

<i>Strutture verticali (struttura)</i>	tipologia: calcestruzzo cementizio armato per opere in elevato; condizioni: buone.
<i>Pareti (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di tompagnatura per strutture intelaiate in calcestruzzo cementizio armato; rivestimento: intonaco civile; condizioni: buone.
<i>Solaio (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento a copertura piana (altezza m 2.35); condizioni: buone.
<i>Porta d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: in profilati di ferro (struttura) e lamiera (pannellature); condizioni: buone.



debitori

*Pavimentazione (componente edilizia):*tipologia: mattoni di cemento;
condizioni: buone.*Elettrico (impianto):*tipologia: rete di distribuzione sottotraccia con
linea elettrica costituita da conduttori di rame
unipolare, corredato di punti luce, punti presa, il
tutto eseguito a norme CEI;
alimentazione: ENEL

Destinazione	Superfici mq.	Coeff.	Sup. Comm. mq.	Condizioni
- Vano tecnico, superficie coperta (Sc)	10.90	1,00	10.90	Buone
			10.90	

C. Box posto a piano interrato e precisamente il primo a destra scendendo dal vano scala condominiale.

Costituito da:

- Box auto, per una superficie coperta (Sc) di mq 20.15

Caratteristiche*Fondazioni fabbricato (struttura):*tipologia: calcestruzzo cementizio armato per
opere in fondazione;
condizioni: buone.*Strutture verticali (struttura)*tipologia: calcestruzzo cementizio armato per
opere in elevato;
condizioni: buone.*Solai (struttura):*tipologia: latero-cemento a copertura piana
(altezza m 2.80);
condizioni: buone.*Pareti (componente edilizia):*materiale: muratura di tompagnatura per strutture
intelaiate in calcestruzzo cementizio armato;
rivestimento: intonaco civile;
condizioni: buone.*Porta d'ingresso (componente edilizia):*tipologia: porta basculante in lamiera di acciaio
stampato, corredata di ogni organo meccanico
idoneo per la completa apertura;
condizioni: buone.*Pavimentazione (componente edilizia):*tipologia: mattoni di cemento;
condizioni: buone.*Elettrico (impianto):*tipologia: rete di distribuzione sottotraccia con
linea elettrica costituita da conduttori di rame
unipolare, corredato di punti luce, punti presa, il
tutto eseguito a norme CEI;
alimentazione: ENEL

Destinazione	Superfici mq	Coeff.	Sup. Comm. mq.	Condizioni
- Box, superficie coperta (Sc)	20.15	1,00	20.15	Buone
			20.15	

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

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, ritengo sia opportuno applicare il metodo di stima **“sintetico comparativo”**, consistente nella determinazione del valore medio unitario di mercato, attraverso un’analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite di unità immobiliari aventi le stesse caratteristiche, vendute in condizioni ordinarie.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio unitario a metro quadrato di superficie commerciale, determinato dalla superficie di ogni singola destinazione d’uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione.

Per la determinazione del valore medio unitario oltre agli operatori del settore immobiliare del luogo sono stati consultati i servizi della banca dati delle quotazioni immobiliari e le pubblicazioni OMI.



debitori

Per cui, fatta la media tra la quotazione minima e massima il valore medio unitario è risultato essere pari a:

- APPARTAMENTO €/mq 1.150,00
- VANO TECNICO €/mq 350,00
- BOX €/mq 500,00

8.2. Valutazioni delle superfici

Unità Immobiliare	Sup. Comm. mq	Valore medio unitario €/mq	Valore intero	Valore di diritto Piena proprietà
APPARTAMENTO	114.81	1.150,00	€ 132.031,50	€ 132.031,50
VANO TECNICO	10.90	350,00	€ 3.815,00	€ 3.815,00
BOX	20.15	500,00	€ 10.075,00	€ 10.075,00
				€ 145.921,50

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, vizi o rimborsi di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 21.888,22

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia: Nessuno

Oneri regolarizzazione catastale: Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

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

Altri oneri: Nessuno

8.4. Prezzo base d'asta dell'immobile

Piena proprietà dell'intero indiviso di	
relativo all'appartamento a piano primo, con volume tecnico a piano terzo e box a piano interrato, facenti parte del fabbricato "A", scala "B/civ. 4", del complesso edilizio in San Cesario di Lecce alla via Peregrino Scardino, identificati nel NCEU al fgl. 7, part.lla 460 sub 78 (appartamento), part.lla 460 sub 94 (vano tecnico) e part.lla 460 sub 77 (box), al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano.	€ 124.033,28

Il Perito
Arch. Vincenzo Guido

