
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata
VALENTINI INDRACCOLO Andrea
contro
STAIANI Maria Teresa

N. Gen. Rep. **000072/21**

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Antonio ROLLO

iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 343
C.F. RLLNTN44D22E506S

con studio in Lecce (Lecce) Via Montegrappa 2/A

email: antoniorollo2020@gmail.com



Beni in Novoli (Lecce) Via Moline n° 31
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato sito in Novoli (Lecce) alla Via Moline n° 31.

Fabbricato completamente da ristrutturare (foto n° 1) dislocato su due livelli collegati fra loro da un corpo scala interno. I solai del secondo piano sono degradati e pericolanti; sono necessari interventi di consolidamento ed anche di sostituzione integrale.

L'immobile è composto da due unità immobiliari: l'unità al piano terra è costituita da 6 vani (foto nn° 2, 3) con w.c. esterno (foto n° 4) avente accesso dallo scoperto retrostante (foto n° 5); l'unità al piano primo è costituita da 6 vani (foto nn° 6, 7), un disimpegno, un w.c. (foto n° 8); tramite una scala esterna si accede al lastrico solare che, però, non è stato visionato a causa delle pessime condizioni manutentive in cui versano i solai di copertura (foto nn° 9, 10).

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **333,00**.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Novoli (Lecce): partita intestata a STAIANI Maria Teresa, nata a Carmiano il 14/10/1959, proprietà per 1000/1000. Foglio 11, particella 414, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 263 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 261 mq, rendita € 358,16, indirizzo Via Moline snc, piano T-1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fabbricato completamente da ristrutturare dislocato su due livelli collegati tra loro da un corpo scala interno. Composto da due unità immobiliari. I solai del secondo piano sono degradati e pericolanti; sono necessari interventi di consolidamento ed anche di sostituzione integrale.

Caratteristiche zona: residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è in totale stato di degrado e di abbandono.

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:

- **Ipoteca giudiziale** a favore di Banca Sella Sud Arditi Galati spa - con sede in Lecce - e contro STAIANI Maria Teresa, nata a Carmiano il 14/10/1959.

Iscritta a Lecce in data 22/12/2010 al n. 9250 di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 8.000,00.

L'ipoteca grava per l'intera proprietà sull'unità immobiliare così identificata nel CF del Comune di Novoli (Lecce): foglio 11, particella 414, sub. 1, cat. A/3.



- **Ipoteca giudiziale** a favore di PALMISANO Santo, nato a Lecce il 20/10/1970, e contro STAIANI Maria Teresa, nata a Carmiano il 14/10/1959.
Iscritta a Lecce in data 06/08/2014 al n. 2096 di Reg. Part..
Importo ipoteca:
Importo capitale: € 8.000,00.
L' ipoteca grava per l' intera proprietà sull' unità immobiliare così identificata nel CF del Comune di Novoli (Lecce): foglio 11, particella 414, sub. 1, cat. A/3.
- **Pignoramento Immobiliare** a favore di VALENTINI INDRACCOLO Andrea, nato a Lecce il 25/02/1969 e contro STAIANI Maria Teresa, nata a Carmiano il 14/10/1959.
Trascritto a Lecce in data 02/03/2021 al n. 5521 di Reg. Part., per la somma di € 34.937,39, oltre interessi maturandi dal 22/01/2021 ed ulteriori spese.
Il pignoramento grava per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull' unità immobiliare così identificata nel CF del Comune di Novoli (Lecce): foglio 11, particella 414, sub. 1, cat. A/3.

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:

Rispetto al progetto allegato alla P.E. n. 75/1958 sono state riscontrate le seguenti difformità:

al piano terra:

- a) apertura di due porte interne;
- b) demolizione della parete del vano retrostante;
- c) realizzazione di un w.c. nello scoperto retrostante;
- d) modifiche di prospetto.

al piano primo:

- e) chiusura di un vano porta e di una finestra laterale;
- f) spostamento di una porta interna;
- g) realizzazione della scala esterna che conduce al lastrico solare;
- h) realizzazione di una seconda finestra nel w.c. retrostante;
- i) modifiche di prospetto.

Tutte le difformità, ad eccezione del w.c. a piano terra che deve essere demolito, sono sanabili ai sensi dell' art. 46 c. 5 del DPR 380/01.

L' eventuale aggiudicatario, entro centoventi giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento emesso dall' Autorità Giudiziaria, può presentare una richiesta di sanatoria. La somma da versare a titolo di oblazione verrà stabilita dal responsabile del procedimento.

Costi totali presumibili per la demolizione del w.c., e onorario del tecnico, pari a circa **€ 5.000,00.**

4.3.2. Conformità catastale:

Sulla planimetria in atti presso l' Agenzia delle Entrate non è riportato il w.c. a piano terra; tale difformità non va comunque regolarizzata poiché il w.c. è abusivo e deve essere demolito.

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:



- **STAIANI Maria Teresa**, nata a Carmiano (LE) il 14/10/1959, piena proprietaria per ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte dell' usufruttuaria TOSCANO Lucia (nata Novoli (LE) il 30/09/1910) avvenuta in data 01/07/2000; è stata presentata denuncia nei passaggi per causa di morte prot. n. 273412 in atti dal 22/11/2000.

6.2 Precedenti proprietari:

- **STAIANI Maria Teresa**, nata a Carmiano (LE) il 14/10/1959, nuda proprietaria per la quota di 1/1, e **TOSCANO Lucia**, nata a Novoli (LE) 30/09/1910, usufruttuaria per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria di TOSCANO Vincenzo (nato a Novoli (LE) il 21/10/1905) deceduto il 17/03/2000; la dichiarazione di successione è stata trascritta a Lecce in data 09/11/2001 al n. 29154 di Reg. Part..

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n 75/1958: in data 26/03/1958 il sig. TOSCANO Vincenzo ha presentato richiesta per la costruzione del primo piano della sua casa di abitazione sita in Novoli in angolo tra Via Moline e Via S. Mazzotta. Parere favorevole rilasciato in data 05/05/1958.

In data 16/07/1960 è stata autorizzata l' abitabilità dell' immobile.

Descrizione **fabbricato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato sito in Novoli (Lecce) alla Via Moline n° 31.

Fabbricato completamente da ristrutturare (foto n° 1) dislocato su due livelli collegati fra loro da un corpo scala interno (foto n° 2). I solai del secondo piano sono degradati e pericolanti; sono necessari interventi di consolidamento ed anche di sostituzione integrale.

L' immobile è composto da due unità immobiliari: l' unità al piano terra è costituita da 6 vani (foto nn° 2, 3) con w.c. esterno (foto n° 4) avente accesso dallo scoperto retrostante (foto n° 5); l' unità al piano primo è costituita da 6 vani (foto nn° 6, 7), un disimpegno, un w.c. (foto n° 8); tramite una scala esterna si accede al lastrico solare che, però, non è stato visionato a causa delle pessime condizioni manutentive in cui versano i solai di copertura (foto nn° 9, 10).

L' immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **333,00**.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Novoli (Lecce): partita intestata a STAIANI Maria Teresa, nata a Carmiano il 14/10/1959, proprietà per 1000/1000. Foglio 11, particella 414, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 263 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 261 mq, rendita € 358,16, indirizzo Via Moline snc, piano T-1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie coperta a piano terra	Sup. reale lorda	160,00		
Superficie scoperta a piano terra	Sup. reale lorda	15,00		
Superficie coperta a piano primo	Sup. reale lorda	150,00		
Superficie scoperta	Sup. reale lorda	8,00		
	Sup. reale lorda	333,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: solai piani, a volta.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: metallo con vetro, protezione: tapparelle, persiane materiale protezione: pvc, legno.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno.

Pavim. Interna: materiale: marmo e cemento.

Rivestimento: ubicazione: w.c., materiale: ceramica.

Impianti:

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE
Perito: Geom. Antonio ROLLO



Idrico: tipologia: sottotraccia.
Fognatura: tipologia: mista, recapito: pozzo nero.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un' attenta indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - osservatorio del mercato immobiliare; agenzie immobiliari private.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato	333,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00

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:

€ 9.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

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:

€ 55.250,00

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:

€ 50.250,00

Relazione lotto 001 creata in data 30/03/2022
Codice documento: E067-21-000072-001

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE
Perito: Geom. Antonio ROLLO



Beni in Novoli (Lecce)

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in Novoli (Lecce). Terreno agricolo seminativo di forma pressoché regolare (foto n° 1). Privo di recinzione e con accesso diretto da strada vicinale (foto n° 2).
Sviluppa una superficie catastale di mq **1.475**.
Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Novoli (Lecce): partita intestata a STAIANI Maria Teresa, nata a Carmiano il 14/10/1959, proprietà per 1000/1000. Foglio 18, particella 114, qualità seminativo, classe 2, superficie are 14,75, reddito dominicale € 7,62, reddito agrario € 4,19.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno agricolo seminativo di forma pressoché regolare. Privo di recinzione e con accesso diretto da strada vicinale.

Caratteristiche zona: come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 03/02/2022 con prot. n. 1993/2022, il terreno ricade:
- in zona "E/1 - verde agricolo" del vigente strumento urbanistico (P.d.F.);
- nell' Ambito Paesaggistico del Tavoliere Salentino nel PPTR della Regione Puglia, e non risulta interessato da alcune delle "Strutture e Componenti" così come individuate dal piano medesimo.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno è libero ed in totale stato di abbandono.

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: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti:
- **Pignoramento Immobiliare** a favore di VALENTINI INDRACCOLO Andrea, nato a Lecce il 25/02/1969 e contro STAIANI Maria Teresa, nata a Carmiano il 14/10/1959.
Trascritto a Lecce in data 02/03/2021 al n. 5521 di Reg. Part., per la somma di € 34.937,39, oltre interessi maturandi dal 22/01/2021 ed ulteriori spese.
Il pignoramento grava per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull' unità immobiliare così identificata nel CT del Comune di Novoli (Lecce): foglio 18, particella 114, are 14.75.
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: **Nessuna difformità**
4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE
Perito: Geom. Antonio ROLLO



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:

- **STAIANI Maria Teresa**, nata a Carmiano (LE) il 14/10/1959, piena proprietaria per ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte dell' usufruttuaria TOSCANO Lucia (nata Novoli (LE) il 30/09/1910) avvenuta in data 01/07/2000; è stata presentata denuncia nei passaggi per causa di morte prot. n. 273412 in atti dal 22/11/2000.

6.2 Precedenti proprietari:

- **STAIANI Maria Teresa**, nata a Carmiano (LE) il 14/10/1959, nuda proprietaria per la quota di 1/1, e **TOSCANO Lucia**, nata a Novoli (LE) 30/09/1910, usufruttuaria per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria di TOSCANO Vincenzo (nato a Novoli (LE) il 21/10/1905) deceduto il 17/03/2000; la dichiarazione di successione è stata trascritta a Lecce in data 09/11/2001 al n. 29154 di Reg. Part..

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in Novoli (Lecce).
Terreno agricolo seminativo di forma pressoché regolare (foto n° 1). Privo di recinzione e con accesso diretto da strada vicinale (foto n° 2).
Sviluppa una superficie catastale di mq **1.475**.
Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Novoli (Lecce): partita intestata a STAIANI Maria Teresa, nata a Carmiano il 14/10/1959, proprietà per 1000/1000. Foglio 18, particella 114, qualità seminativo, classe 2, superficie are 14,75, reddito dominicale € 7,62, reddito agrario € 4,19.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	1.475,00		
	Sup. catastale	1.475,00		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un' attenta indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o simili al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari private.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	1.475	€ 7.375,00	€ 7.375,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE
Perito: Geom. Antonio ROLLO



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:	€ 1.106,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 6.268,75
--	-------------------

Relazione lotto 002 creata in data 30/03/2022
Codice documento: E067-21-000072-002

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE
Perito: Geom. Antonio ROLLO



Beni in Carmiano (Lecce) Via A. Toscanini n° 7
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un garage sito in Carmiano (Lecce) alla Via A. Toscanini n° 7.
Garage a piano terra con retrostante scoperto di pertinenza privo del muro di cinta sul lato nord-est (foto nn° 1, 2, 3). Accesso diretto dalla strada (foto n° 4).
L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **105,00**.
Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Carmiano (Lecce): partita intestata a STAIANI Maria Teresa, nata a Carmiano (LE) il 14/10/1959, proprietà per 1/1; RUSSO Marianna, nata a Carmiano il 15/04/1931, usufrutto per 1/3. Foglio 23, particella 655, subalterno 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 38 mq, rendita € 55,78, indirizzo Via Arturo Toscanini snc, piano T.
Note: RUSSO Marianna è deceduta in Tricase (LE) il 20/09/2015 ma non è stata presentata la richiesta di voltura per ricongiungimento di usufrutto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Garage a piano terra con retrostante scoperto di pertinenza privo del muro di cinta sul lato nord-est. Accesso diretto dalla strada.
Caratteristiche zona: residenziale
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è tenuto in uso dal debitore esecutato.

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:

- **Ipoteca giudiziale** a favore di Banca Sella Sud Arditi Galati spa - con sede in Lecce - e contro STAIANI Maria Teresa, nata a Carmiano il 14/10/1959.
Iscritta a Lecce in data 22/12/2010 al n. 9250 di Reg. Part..
Importo ipoteca: € 25.000,00.
Importo capitale: € 8.000,00.
L'ipoteca grava per l'intera proprietà sull'unità immobiliare così identificata nel CF del Comune di Carmiano (Lecce): foglio 23, particella 655, sub. 5, cat. C/6.
- **Ipoteca giudiziale** a favore di PALMISANO Santo, nato a Lecce il 20/10/1970, e contro STAIANI Maria Teresa, nata a Carmiano il 14/10/1959.
Iscritta a Lecce in data 06/08/2014 al n. 2096 di Reg. Part..
Importo ipoteca:
Importo capitale: € 8.000,00.
L'ipoteca grava per l'intera proprietà sull'unità immobiliare così identificata nel CF del Comune di Carmiano (Lecce): foglio 23, particella 655, sub. 5, cat. C/6.

4.2.2. Pignoramenti:



- **Pignoramento Immobiliare** a favore di **VALENTINI INDRACCOLO Andrea**, nato a Lecce il 25/02/1969 e contro **STAIANI Maria Teresa**, nata a Carmiano il 14/10/1959.

Trascritto a Lecce in data 02/03/2021 al n. 5521 di Reg. Part., per la somma di € 34.937,39, oltre interessi maturandi dal 22/01/2021 ed ulteriori spese.

Il pignoramento grava per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare così identificata nel CF del Comune di Carmiano (Lecce): foglio 23, particella 655, sub. 3, cat. C/6.

Note: per mero errore materiale è stato riportato sub. 3 anziché sub. 5.

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sulla planimetria in atti presso l' Agenzia delle Entrate risulta riportato un piccolo vano nello scoperto retrostante che è stato successivamente rimosso.

Inoltre l' immobile risulta intestato anche per la quota di 1/3 del diritto di usufrutto a RUSSO Marianna che è deceduta in Tricase (LE) il 20/09/2015.

Pertanto occorre presentare una denuncia di variazione catastale ed una richiesta di voltura per ricongiungimento di usufrutto.

Costi totali presumibili per onorario del tecnico e diritti catastali pari a circa

€ 550,00

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:

- **STAIANI Maria Teresa**, nata a Carmiano (LE) il 14/10/1959, piena proprietaria (bene personale) in forza di atto di divisione per notar Sergio Gloria del 04/06/1998 rep. n. 42285, trascritto a Lecce in data 03/07/1998 al n. 15657 di Reg. Part..

Note: in catasto il bene esecutato risulta intestato anche per la quota di 1/3 del diritto di usufrutto a RUSSO Marianna che è deceduta in Tricase (LE) il 20/09/201, ma non è stata presentata la richiesta di voltura per ricongiungimento di usufrutto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n 63/1998: Concessione per l' esecuzione dei lavori rilasciata a RUSSO Marianna, nata a Carmiano il 15/04/1931 per: modifica a piano terra e costruzione di una civile abitazione a piano primo in Carmiano alla Via Toscanini.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un garage sito in Carmiano (Lecce) alla Via A. Toscanini n° 7.

Garage a piano terra con retrostante scoperto di pertinenza privo del muro di cinta sul lato nord-est (foto nn° 1, 2, 3). Accesso diretto dalla strada (foto n° 4).

L' immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **105,00**.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Carmiano (Lecce): partita intestata a STAIANI Maria Teresa, nata a Carmiano (LE) il 14/10/1959, proprietà per 1/1; RUSSO Marianna, nata a Carmiano il 15/04/1931, usufrutto per 1/3. Foglio 23, particella 655, subalterno 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 38 mq, rendita € 55,78, indirizzo Via Arturo Toscanini snc, piano T.



Note: RUSSO Marianna è deceduta in Tricase (LE) il 20/09/2015 ma non è stata presentata la richiesta di voltura per ricongiungimento di usufrutto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie coperta	Sup. reale lorda	30,00		
Superficie scoperta	Sup. reale lorda	75,00		
	Sup. reale lorda	105,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: solai piani.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: metallo con vetro.

Pavim. Interna: materiale: marmo e cemento.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un'attenta indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - osservatorio del mercato immobiliare; agenzie immobiliari private.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage	105,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

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:

€ 2.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 550,00

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:

€ 11.900,00

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:

€ 11.350,00

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE
Perito: Geom. Antonio ROLLO



Relazione lotto 003 creata in data 30/03/2022
Codice documento: E067-21-000072-003

il perito
Geom. Antonio ROLLO

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE
Perito: Geom. Antonio ROLLO

12 di 12

