

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

ILL.MO SIG. GIUDICE ISTRUTTORE

CONCORDATO PREVENTIVO N°1/18 R.C.P.

ESTRATTO PERIZIA DI CTU

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 30.05.2018 del Sig. Giudice Delegato Dott. il sottoscritto Ing. , regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n° , veniva nominato consulente tecnico nel Concordato Preventivo in oggetto per la valutazione degli immobili.

XXXX

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono ubicati nel centro abitato di Supersano alla via Vittorio Emanuele angolo via Cadorna, e via Trieste nonché in agro di Supersano lungo la S.P. 174 Casarano-Supersano, località "Schillanti" (vedi allegato n°1, foto n° 1-80).

1) Immobile a destinazione residenziale in via V. Emanuele ang. via Cadorna, piano terra

- *Identificazione catastale:*

- (Abitazione) N.C.E.U. di Supersano foglio n°28 particella 97, sub. 1, cat. A/2, classe 1, vani 8, sup. Catastale mq. 317, rendita € 454,48, via V. Emanuele, piano terra, intestazione: XXXXXXXX *Ubicazione:* unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terra con annesso piano cantina in comune con l'abitazione al piano primo, ubicata nell'abitato di Supersano in zona centrale, edificata ed urbanizzata.

Indagini urbanistiche: fabbricato a destinazione residenziale al piano terra e deposito al seminterrato realizzato negli anni 60' per il quale sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi (vedi allegato n°3/a):

- Autorizzazione del 27 agosto 1965 riguardante il “*Progetto di fabbricato per il XXXXXXXX in Supersano*”; Certificato di Abitabilità del 5 agosto 1967;
- Permesso di Costruire n° 38/2012 del 04.05.2012 per “*Cambio di destinazione d'uso da locale garage e locale caldaia a deposito a servizio della*”.

Conformità urbanistico-edilizia: il rilievo dello stato dei luoghi risulta conforme agli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi rilasciati ad eccezione di piccolo ampliamento e modifiche interne nella parte retrostante dell'abitazione.

Conformità catastale: il rilievo dello stato dei luoghi è conforme alla relativa planimetria catastale ad eccezione di piccole variazioni interne (apertura e chiusura vani porta) nella parte retrostante dell'abitazione.

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale: per la regolarizzazione urbanistica con pratica (SCIA in sanatoria) ed aggiornamento della planimetria catastale si indica un costo presuntivo di € 2.000,00.

Provenienza: Denuncia di Successione registrata a Casarano il 12.10.2015 al n° 21595 volume 9990, trascritta a Lecce il 03.12.2015 al n° 27462 di Formalità (vedi allegato n° 4/a).

Indagine ipotecaria: E' presente Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Lecce il 24.05.2018 al n.14117 di Formalità'(vedi allegato n° 5).

Descrizione: L'abitazione al piano terra trova accesso da atrio comune al piano terra di mq. 26,00 circa, prospiciente via V. Emanuele, sviluppa una superficie residenziale coperta di mq. 200,00, un vano ammezzato di mq. 13,00, un piano seminterrato destinato a deposito e vani tecnici, mq. 246,00 circa, oltre a porzione di giardino retrostante fisicamente indiviso. L'abitazione si compone di ingresso, salone, disimpegno, bagno, w.c., pranzo, cucina, camere da letto, veranda retrostante (vedi allegato n° 1, foto n° 1÷10 ed allegato n° 6.a). Dal vano scala comune, si accede al piano seminterrato destinato a deposito, e vani tecnici comune con l'abitazione al piano primo (vedi allegato n° 1, foto n° 11, 12). L'abitazione presenta pavimentazione a scaglie di marmo di colore chiaro, pareti interne intonacate e tinteggiate di colore chiaro con elementi decorativi, infissi in legno, serramenti esterni in legno con persiane, rivestimenti murarie esterni in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche costruttive: Edificio a struttura in muratura portante e coperture piane a solaio di tipo latero-cementizio.

Consistenza per destinazione e coefficienti di ragguaglio:

- *Abitazione piano terra*

superficie coperta al piano terra mq. 200,00 (coefficiente 1);

vano scala comune mq. 26 (1/2) mq. 13

ammezzato mq. 13 (coefficiente 0,50) mq. 6,50;

deposito-cantina comune p. seminterrato (1/2) mq. 246,00 (mq. 123,00) (coefficiente 0,60) mq. 73,80;

per una superficie totale lorda di mq. 349,00

ed una superficie ragguagliata di mq. 293,30

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile al piano terra si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; il piano seminterrato necessita di ordinari interventi di manutenzione.

Valutazione dell'immobile:

In considerazione della tipologia costruttiva, dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, della verifica urbanistico-edilizia e catastale eseguita sui fabbricati, lo scrivente espone quanto segue:

- *Abitazione piano terra*

- superficie totale lorda di mq. 349,00

- superficie ragguagliata di mq. 293,30

mq. 293,30 x €/mq. 700,00 =

€ 205.310,00

a detrarre oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 2.000,00

valore dell'immobile

€ 203.310,00

in conto tondo **203.000,00**

quota di (1/2) €101.500,00

2) Immobile a destinazione residenziale in via V. Emanuele ang. via Cadorna, piano primo

- *Identificazione catastale:*

- (Abitazione) N.C.E.U. di Supersano foglio n°28 particella 97, sub. 2, cat. A/2, classe 1, vani 8, sup. catastale mq. 289, rendita € 454,48, via V. Emanuele, piano primo, intestazione: XXXXXX; *Ubicazione:* unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo con annesso piano cantina in comune con l'abitazione al piano terra, ubicata nell'abitato di Supersano in zona centrale, edificata ed urbanizzata.

Indagini urbanistiche: fabbricato a destinazione residenziale al piano terra realizzato negli anni 60' per il quale sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi (vedi allegato n°3/a):

- Autorizzazione del 27 agosto 1965 riguardante il "progetto di fabbricato per il XXXXX in Supersano";

- Certificato di Abitabilità del 5 agosto 1967.

Conformità urbanistico-edilizia: il rilievo dello stato dei luoghi risulta conforme agli

elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi rilasciati ad eccezione di piccoli ampliamenti e modifiche interne nella parte retrostante dell'abitazione.

Conformità catastale: il rilievo dello stato dei luoghi è conforme alla relativa planimetria catastale.

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale: per la regolarizzazione urbanistica con pratica (SCIA in sanatoria) si indica un costo presuntivo di € 1.500,00.

Provenienza: Denuncia di Successione registrata a Casarano il 12.10.2015 al n° 21595 volume 9990, trascritta a Lecce il 03.12.2015 al n° 27462 di Formalità (vedi allegato n° 4/a).

Indagine ipotecaria: E' presente Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Lecce il 24.05.2018 al n.14117 di Formalità (vedi allegato n° 5).

Descrizione: L'abitazione al piano primo trova accesso vano scala comune al piano terra di mq. 26,00, prospiciente via V. Emanuele, sviluppa una superficie residenziale coperta di mq. 205, con terrazza a livello retrostante di mq. 18,00, mentre il piano seminterrato destinato a deposito e vani tecnici, mq. 246,00 circa. L'abitazione si compone di ingresso, salone, disimpegno, bagno, w.c., pranzo, cucina, n° 2 camere da letto, terrazza retrostante; dal vano scala comune si accede al piano seminterrato destinato a deposito, e vani tecnici (vedi allegato n° 1, foto n° 13÷20 ed allegato n°6.b). L'abitazione presenta pavimentazione in marmo di colore chiaro, pareti interne con rivestimenti murari ed elementi decorativi di colore chiaro, infissi in legno, serramenti esterni in legno con persiane, rivestimenti murarie esterni in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche costruttive: Edificio a struttura in muratura portante e coperture piane a solaio di tipo latero-cementizio.

Consistenza per destinazione e coefficienti di ragguaglio:

- *Abitazione piano primo*

superficie coperta al piano primo mq. 205,00 (coefficiente 1);

vano scala comune (1/2) mq. 26 = mq. 13

deposito-cantina comune p. seminterrato (1/2) mq. 246,00 (mq. 123,00) (coefficiente 0,60) mq. 73,80;

terrazza a livello mq. 18 (coefficiente 0,40) mq. 7,20

per una superficie totale lorda di mq. 359,00

ed una superficie ragguagliata di mq. 299,00

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile al piano terra si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; il piano seminterrato necessita di ordinari interventi di manutenzione.

Valutazione dell'immobile:

In considerazione della tipologia costruttiva, dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, della verifica urbanistico-edilizia e catastale eseguita sui fabbricati, lo scrivente espone quanto segue:

- *Abitazione piano primo*

- superficie totale lorda di mq. 359,00

- superficie ragguagliata di mq. 299,00	
mq. 299,00 x €/mq. 735,00 =	€ 219.765,00
a detrarre oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 1.500,00
valore dell'immobile	€ 218.275,00
	in conto tondo 218.000,00

quota di (1/2) € 109.000,00

4) Locali al piano terra a servizio della farmacia in via V. Emanuele

- *Identificazione catastale:*

- N.C.E.U. di Supersano foglio n°28 particella 96, sub. 2, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, sup. catastale mq. 54, rendita € 124,72, via V. Emanuele, piano terra, intestazione: XXXX

Ubicazione: unità immobiliare a destinazione studi privati al piano terra, ubicata nell'abitato di Supersano in zona centrale, edificata ed urbanizzata.

Indagini urbanistiche: immobile a destinazione commerciale al piano terra realizzato negli anni 80' per il quale sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi (vedi allegato n°3/b):

- Concessione edilizia n° 19/87 del 23.02.1987 per il “*progetto di ampliamento di casa per civile abitazione in Supersano alla via V. Emanuele*”;
- Concessione edilizia n° 47/88 del 21.07.1988 in Variante alla Concessione edilizia n° 19/87 del 23.02.1987, per il “*progetto di ampliamento di casa per civile abitazione in Supersano alla via V. Emanuele*”;

Conformità urbanistico-edilizia: il rilievo dello stato dei luoghi risulta conforme agli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi rilasciati.

Conformità catastale: il rilievo dello stato dei luoghi è conforme alla relativa planimetria catastale.

Provenienza: Denuncia di Successione registrata a Casarano il 26.05.1994 al n° 56 volume 377, trascritta a Lecce il 23.08.1994 al n° 20283 di Formalità (vedi allegato n°4/b).

Indagine ipotecaria: Gravato da Ipoteca volontaria iscritta a Lecce in data 08/02/2010 al n.907 di Formalità. E' presente Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Lecce il 24.05.2018 al n.14117 di Formalità (vedi allegato n°5).

Descrizione: I locali al piano terra trovano accesso da via V. Emanuele, sviluppano una superficie coperta di mq. 65,00 con ortale retrostante, indiviso con il sub. 1, comunicante con adiacente vano scala che conduce all'abitazione al piano primo. Si compone di vani a servizio della farmacia, con cui è comunicante dallo scoperto posto sul retro (vedi allegato n° 1, foto n° 26÷28 ed allegato n° 6.c).

Presenta pavimentazione in mattoni ceramici, pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco, infissi in legno, serramenti esterni in legno e vetro, rivestimenti murari esterni in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche costruttive: Edificio a struttura in muratura portante e coperture piane a solaio di tipo latero-cementizio.

Consistenza per destinazione e coefficienti di ragguaglio:

- *Locali piano terra*

superficie coperta al piano terra mq. 65,00 (coefficiente 1);

ed una superficie ragguagliata di mq. 65,00

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Valutazione dell'immobile:

In considerazione della tipologia costruttiva, dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, della verifica urbanistico-edilizia e catastale eseguita sui fabbricati, lo scrivente espone quanto segue:

- *Locali (studio-attesa) piano terra*

- superficie totale lorda di mq. 65,00

- superficie ragguagliata di mq. 65,00

mq. 65 x €/mq. 700,00 =

€ 45.500,00

in conto tondo **45.000,00**

quota di (1/3) €15.000,00

5) immobile a destinazione residenziale in via V. Emanuele, piano

primo

- *Identificazione catastale:*

- (*Abitazione*) N.C.E.U. di Supersano foglio n°28 particella 96, sub. 3, cat. A/2, classe 2, vani 9, sup. catastale mq. 185, rendita € 604,25, via V. Emanuele, piano primo, intestazione: XXXXXXX.

Ubicazione: unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo, ubicata nell'abitato di Supersano in zona centrale, edificata ed urbanizzata.

Indagini urbanistiche: fabbricato a destinazione residenziale al piano terra realizzato negli anni 60' per il quale sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi (vedi allegato n°3/b):

- Concessione edilizia n° 19/87 del 23.02.1987 per il “*progetto di ampliamento di casa per civile abitazione in Supersano alla via V. Emanuele*”;
- Concessione edilizia n° 47/88 del 21.07.1988 in Variante alla Concessione edilizia n° 19/87 del 23.02.1987, per il “*progetto di ampliamento di casa per civile abitazione in Supersano alla via V. Emanuele*”;

Conformità urbanistico-edilizia: il rilievo dello stato dei luoghi non risulta conforme agli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi rilasciati per un ampliamento di mq. 25 circa e modifiche interne nella porzione retrostante dell'unità abitativa.

Conformità catastale: il rilievo dello stato dei luoghi è non conforme alla relativa planimetria catastale per un ampliamento di mq. 25 circa e modifiche interne nella porzione retrostante dell'unità abitativa.

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale: per la regolarizzazione urbanistica (pratica SCIA in sanatoria e oneri) e redazione di nuovo accatastamento si indica un costo presente complessivo non inferiore a € 5.0000,00.

Provenienza: Denuncia di Successione registrata a Casarano il 26.05.1994 al n° 56 volume 377, trascritta a Lecce il 23.08.1994 al n° 20283 di Formalità (vedi allegato n°4/b).

Indagine ipotecaria: Gravato da Ipoteca volontaria iscritta a Lecce in data 08/02/2010 al n.907 di Formalità'. E' presente Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Lecce il 24.05.2018 al n.14117 di Formalità' (vedi allegato n° 5).

Descrizione: L'abitazione al piano primo trova accesso da ampio vano scala, prospiciente via V. Emanuele, sviluppa una superficie residenziale coperta di mq. 213,00. L'abitazione si compone di ingresso, salone, disimpegno, bagno, w.c., pranzo, cucina, n° 3 camere da letto, studio, ripostiglio, ammezzato, terrazzina retrostante (vedi allegato n° 1, foto n° 29÷39 ed allegato n° 6.d). E' stato rilevato un ampliamento di mq. 25, circa, non rappresentato graficamente negli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi rilasciati.

L'abitazione presenta pavimentazione in mattoni granigliati e ceramici, pareti interne con intonaco e tinte di colore chiaro, infissi in legno di colore bianco,

serramenti esterni in legno con persiane, e denota nel complesso uno cattivo stato manutenzione e la necessità di interventi di straordinaria manutenzione.

Caratteristiche costruttive: Edificio a struttura in muratura portante a solaio di tipo latero-cementizio ed altezza interna di m. 4,00.

Consistenza per destinazione e coefficienti di ragguaglio:

- *Abitazione piano primo*

superficie coperta al piano terra mq. 213,00 (coefficiente 1);

per una superficie totale lorda di mq. 213,00

ed una superficie ragguagliata di mq. 213,00

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile al piano primo non si presenta in buone condizioni di conservazione e necessità di interventi di manutenzione.

Valutazione dell'immobile:

In considerazione della tipologia costruttiva, dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, della verifica urbanistico-edilizia e catastale eseguita sui fabbricati, lo scrivente espone quanto segue:

- *Abitazione piano primo*

- superficie totale lorda di mq. 213,00

- superficie ragguagliata di mq. 213,00

mq. 213,00 x €/mq. 670,00 =

€ 142.710,00

a detrarre oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 5.000,00

valore dell'immobile **€137.710,00**

ed in conto tondo **€137.000,00**

quota di (1/3) €45.600,00

6) Locali ad uso garage/deposito alla via V. Emanuele piano terra

- *Identificazione catastale:*

- (*Garage/deposito*) N.C.E.U. di Supersano foglio n°28 particella 94, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 86, sup. catastale mq. 112, rendita € 106,60, via V. Emanuele, piano terra, intestazione: xxxxxxxxx

Ubicazione: unità immobiliare a destinazione studi privati al piano terra, ubicata nell'abitato di Supersano in zona centrale, edificata ed urbanizzata.

Indagini urbanistiche: immobile a destinazione garage/deposito per il quale sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi (vedi allegato n°3/c):

- Concessione edilizia n° 54/87 del 19.08.1987 per i "*Lavori di ristrutturazione interna con ampliamento degli ingressi principali e relativo accesso carrabile*";

Conformità urbanistico-edilizia: il rilievo dello stato dei luoghi non risulta conforme agli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi rilasciati, in quanto sono stati rilevati accorpamenti di unità immobiliari e lavori di ristrutturazione (non autorizzati), per cui due vani adiacenti a servizio della ex attività commerciale, risultano attualmente accorpati all'immobile in oggetto, quantunque le opere allo stato rustico appaiono attualmente sospese. Lo stesso immobile risulta inoltre in comunicazione con l'immobile censito in catasto al fg. 28 pc. 665 sub. 1 avente accesso da via Trieste.

Conformità catastale: il rilievo dello stato dei luoghi dell'originario immobile (escluso

accorpamenti e modifiche non autorizzate) è conforme alla relativa planimetria catastale. Si rileva come già detto, che anche se allo stato rustico, i due vani adiacenti a servizio della farmacia risultano annessi all'immobile in oggetto.

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale: per la regolarizzazione urbanistica (pratica edilizia in sanatoria, oneri e sanzioni) e redazione di nuovo accatastamento si indica un costo presente complessivo non inferiore a € 5.0000,00.

Provenienza: Denuncia di Successione registrata a Casarano il 12.10.2015 al n° 21595 volume 9990, trascritta a Lecce il 03.12.2015 al n° 27462 di Formalità (vedi allegato n°4/a).

Indagine ipotecaria: E' presente Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Lecce il 24.05.2018 al n.14117 di Formalità'(vedi allegato n° 5).

Descrizione: I locali garage/deposito al piano terra trovano accesso da via V. Emanuele, sviluppano una superficie coperta di mq. 110,00. In realtà in conseguenza dei lavori di ristrutturazione eseguiti (non autorizzati), risulta accorpato con i due vani antistanti dell'adiacente locale a servizio della farmacia e comunicante con l'immobile censito in catasto al fg. 28 pc. 665 sub. 1 avente accesso da via Trieste (vedi allegato n° 1, foto n° 40-44 ed allegato n° 6.c).

Presenta pavimentazione in mattoni granigliati e di tipo ceramico interessati dai lavori di ristrutturazione, pareti stonacate ed interessate dalle tracce murarie per l'installazione degli impianti, infissi in legno, serramenti esterni in legno e vetro, complessivamente l'immobile si trova allo stato rustico, interessato da lavori di ristrutturazione.

Caratteristiche costruttive: Edificio a struttura in muratura portante e coperture piane a solaio di tipo latero-cementizio.

Consistenza per destinazione e coefficienti di ragguaglio:

- *Garage/deposito piano terra*

superficie coperta al piano terra mq. 110,00 (coefficiente 1);

ed una superficie ragguagliata di mq. 110,00

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile presenta opere di ristrutturazione allo stato rustico ed attualmente non in corso di esecuzione.

Valutazione dell'immobile:

In considerazione della tipologia costruttiva, dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, della verifica urbanistico-edilizia e catastale eseguita sui fabbricati, lo scrivente espone quanto segue:

- *Garage/deposito piano terra*

- superficie totale lorda di mq. 110,00

- superficie ragguagliata di mq. 110,00

mq. 110 x €/mq. 500,00 =

€ 55.000,00

a detrarre oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 5.000,00

in conto tondo **50.000,00**

7) Locali ad uso deposito alla via V. Trieste piano terra

- *Identificazione catastale:*

- (*Garage/deposito*) N.C.E.U. di Supersano foglio n°28 particella 665, sub. 1, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 50, sup. catastale mq. 74, rendita € 61,98, via Trieste snc, piano terra, intestazione: xxx proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (vedi allegato n° 2/g).

Ubicazione: unità immobiliare a destinazione deposito al piano terra, ubicata nell'abitato di Supersano in zona centrale, edificata ed urbanizzata.

Indagini urbanistiche: immobile a destinazione garage/deposito realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, per il quale non sono stati rilevati titoli abilitativi.

Conformità urbanistico-edilizia: fabbricato realizzato in epoca antecedente il 01 settembre 1967, interessato da lavori di accorpamento immobiliare e ristrutturazione non autorizzati.

Conformità catastale: il rilievo dello stato dei luoghi è conforme alla originaria planimetria catastale ad esclusione dei lavori di accorpamento e ristrutturazione.

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale: per la regolarizzazione urbanistica (pratica edilizie in sanatoria e oneri) ed eventuale redazione di nuovo accatastamento a seguito dei lavori, si indica un costo presunto complessivo non inferiore a € 3.0000,00.

Provenienza: Pervenuto con atto per Notaio del 25.02.2009 trascritto a Lecce il 27.02.2009 al n.5452 di Formalità' (vedi allegato n°4/c).

Indagine ipotecaria: Gravato da Ipoteca volontaria iscritta a Lecce in data 08/02/2010 al n.907 di Formalità'. E' presente Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Lecce il 24.05.2018 al n.14117 di Formalità'(vedi allegato n°5).

Descrizione: I locali deposito al piano terra trovano accesso da via Trieste, sviluppano una superficie coperta di mq. 80,00, con scoperto laterale di mq. 25. In realtà in conseguenza dei lavori di ristrutturazione eseguiti, risulta comunicante (apertura di vano porta) con il locale di cui al punto precedente, prospiciente via V. Emanuele censito in catasto al fg. 28 pc. 94 (vedi allegato n° 1, foto n° 45÷48 ed allegato n° 6.c). Presenta pavimentazione in mattoni granigliati e di tipo ceramico interessati dai lavori di ristrutturazione, pareti stonacate ed interessate dalle tracce murarie per l'installazione degli impianti, infissi in legno, serramenti esterni in legno e vetro, complessivamente allo stato rustico.

Caratteristiche costruttive: Edificio a struttura in muratura portante e coperture piane a solaio di tipo latero-cementizio.

Consistenza per destinazione e coefficienti di ragguaglio:

- *Garage/deposito piano terra*

superficie coperta al piano terra mq. 80,00 (coefficiente 1);

scoperto mq. 25 (coefficiente 0,20) mq. 5

per una superficie lorda di mq. 105

ed una superficie ragguagliata di mq. 85,00

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile presenta opere di ristrutturazione

allo stato rustico.

Valutazione dell'immobile:

In considerazione della tipologia costruttiva, dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, della verifica urbanistico-edilizia e catastale eseguita sui fabbricati, lo scrivente espone quanto segue:

- *Deposito piano terra*
 - superficie totale lorda di mq. 105,00
 - superficie ragguagliata di mq. 85,00
- mq. 85 x €/mq. 500,00 = € 42.250,00
- a detrarre oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 3.000,00
- valore dell'immobile € 39.250,00
- in conto tondo **39.000,00**
- quota di € 39.000,00**

8) Immobile a destinazione residenziale, lungo la S.P. 174 Casarano-Supersano, località "Schillanti", piano terra, primo.

Identificazione catastale:

- (*Abitazione*) N.C.E.U. di Supersano foglio n°17 particella 873, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, sup. catastale mq. 159, rendita € 271,91, via Provinciale per Casarano, p. T.-1, (vedi allegato n° 2/h);
- (*Terreno*) N.C.T. di Supersano foglio n°17 particella 271, qualità Uliveto, classe 3, superficie are 72 ca 96, R.D. € 16,96, R.A. € 15,07 (vedi allegato n° 2/i);
- (*Terreno*) N.C.T. di Supersano foglio n°17 particella 107, qualità Uliveto, classe 3, superficie are 20 ca 30, R.D. € 4,72, R.A. € 4,19 (vedi allegato n° 2/i);

intestazione: xxxxxx; Ubicazione: unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terra e primo nell'abitato in agro di Supersano lungo la S.P. 174 Casarano-Supersano in zona con edificazione a carattere sparso.

Indagini urbanistiche: Il fabbricato è stato realizzato a seguito del rilascio di Licenza di Costruzione del 16.03.1976; Permesso di Abitabilità del 27.01.1979; successiva Concessione Edilizia in sanatoria n° 01/96 del 04.01.1996 (vedi allegato n°3/d).

Per i terreni annessi, di seguito indicati, sono stati acquisiti i Certificati di Destinazione Urbanistica (vedi allegato n°3/e):

Foglio 17 particella 271

nel vigente Programma di Fabbricazione ha la seguente destinazione urbanistica:

- per circa are 3 ca 84 Zona E2 "*Aree per servizi e attrezzature*" comprende aree per servizi ed attrezzature per dotazione minima in superficie a servizio di insediamenti residenziali, come da art. 3 del D.M. 2.4.1968.
- per are 69 ca 12 Zona E "*Agricola*" soggetta alle seguenti prescrizioni: destinazione d'uso: costruzioni interessanti l'agricoltura, nonché ville padronali per residenza estiva e per fattorie aziendali. E' consentita, per interventi collegati con lo

sviluppo dell'agricoltura, la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge n°765/67; lff. 0,03 mc/mq; Altezza m. 4,00; Numero piani 1; Distacco dagli edifici laterali m. 15; Distacco dai confini laterali m7,50; Distanza dalle sedi stradali: sulle strade di tipo A), B), C), D) saranno osservate le norme previste dal D.L. 30.04.1992 n° 285.

Le zone sono tutelate del P.P.T.R. Approvato con Delibera di G.R. 16 febbraio 2015 n°176.

Foglio 17 particella 107

nel vigente Programma di Fabbricazione ha la seguente destinazione urbanistica :

- Zona "E" Agricola soggetta alle seguenti prescrizioni:
destinazione d'uso: costruzioni interessanti l'agricoltura, nonché ville padronali per residenza estiva e per fattorie aziendali. E' consentita, per interventi collegati con lo sviluppo dell'agricoltura, la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge n°765/67; lff. 0,03 mc/mq; Altezza m. 4,00; Numero piani 1; Distacco dagli edifici laterali m. 15; Distacco dai confini laterali m7,50; Distanza dalle sedi stradali: sulle strade di tipo A), B), C), D) saranno osservate le norme previste dal D.L. 30.04.1992 n° 285.

Le zone sono tutelate del P.P.T.R. Approvato con Delibera di G.R. 16 febbraio 2015 n°176.

Conformità urbanistico-edilizia: il rilievo dello stato dei luoghi risulta conforme con gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati. Risultano essere realizzati abusivamente il deposito/vano tecnico rilevato nel terreno di pertinenza.

Conformità catastale: il rilievo dello stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di un servizio igienico non indicato al piano primo.

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale: per la regolarizzazione urbanistica (pratica edilizie in sanatoria e oneri) ed eventuale redazione di nuovo accatastamento a seguito dei lavori, si indica un costo presunto complessivo non inferiore a € 3.0000,00.

Provenienza: Denuncia di Successione registrata a Casarano il 12.10.2015 al n° 21595 volume 9990, trascritta a Lecce il 03.12.2015 al n° 27462 di Formalità (vedi allegato n°4/a).

Indagine ipotecaria: E' presente Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Lecce il 24.05.2018 al n.14117 di Formalità'(vedi allegato n° 5).

Descrizione: Trattasi di unità abitativa (villetta) con circostante terreno di pertinenza recintato, ubicato in zona esterna all'abitato lungo la S.P. 174, Casarano-Supersano. Il fabbricato a destinazione residenziale insiste su lotto di terreno recintato, comprensivo del terreno censito al fg. 17 pc. 271 nonché di adiacente terreno recintato retrostante esteso mq. 2.030 (fg. 17 pc. 107). Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e si compone di ingresso-disimpegno, n° 2 servizi igienici, soggiorno, cucina, n°2 camere da letto, scala interna, al piano terra; n° 2 vani, servizio igienico con ampia terrazza a livello al piano primo. Il piano terra presenta un'altezza interna di m. 3,50 ed il piano primo di m. 2,50 (vedi allegato n°6.e).

L'abitazione trova accesso da ampio giardino recintato antistante, sviluppa una superficie residenziale coperta al piano terra di mq. 142,00, con antistante porticato mq. 17,60, una superficie residenziale coperta al piano primo di mq. 50,60 circa con ampia terrazza a livello di mq. 101,90, oltre ad un'ampia area scoperta di pertinenza recintata con vegetazione varia ed alberi di ulivo estesa mq. 7296, ed adiacente terreno recintato comunicante di mq. 2.030, con percorso/camminamento in calcestruzzo (vedi allegato n° 1, foto n° 49÷73).

Il terreno è recintato sul lato prospiciente la S.P. 174 con muratura e soprastante inferriata metallica mentre sui rimanenti lati con muratura cieca di altezza di m. 2,2,0

circa. All'interno del lotto di terreno di pertinenza sono presenti alberature sparse.

Nell'area scoperta sono stati inoltre rilevati manufatti in muratura con copertura a solaio latero-cementizio destinati a deposito e vani tecnologici aventi dimensioni di m.

6,05x3,25 ed altezza fuori terra di m. 2,03, verosimilmente realizzati abusivamente (vedi allegato n° 1, foto n° 65, 66).

L'abitazione al piano terra e primo presenta pavimentazione in mattoni di ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco, infissi in legno di colore bianco, persiane esterne di colore verde, regolarmente dotata di impianti idrico-fognante ed elettrico, impianto termico a corpi radianti in ghisa, facciate esterne intonacate e tinteggiate prevalentemente di colore bianco, in cattive condizioni di manutenzione.

Il piano primo presenta coperture a falde inclinate.

Caratteristiche costruttive: fabbricato a struttura mista in muratura portante ed elementi in cemento armato con coperture piane a solaio di tipo latero-cementizio al piano terra ed inclinate al piano primo. E' stato nel complesso rilevato che l'immobile necessita di interventi di manutenzione (vedi allegato n° 1, foto n° 49÷73).

Consistenza per destinazione e superfici ragguagliate:

- *Abitazione piano terra-primo*

superficie coperta p.T/1 mq. 192,60 (coefficiente 1);

deposito/vani tecnici p.T. mq. 19,66 (coefficiente 0,50) mq. 9,83;

porticato mq. 17,60 (coefficiente 0,50) mq. 8,80;

terrazza a livello p. 1° mq. 101,90 (coefficiente 0,30) mq. 30,57;

per una superficie totale lorda di mq. 331,76

ed una superficie ragguagliata di mq. 241,80

Terreno circostante

(fg. 17 pc. 271) superficie mq. 7.296,00

(fg. 17 pc. 107) superficie mq. 2.030,00

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile nel complesso necessita di ordinari interventi di manutenzione, in particolare delle facciate esterne.

Valutazione dell'immobile:

In considerazione della tipologia costruttiva, dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, della verifica di regolarità urbanistico-edilizia e catastale eseguita sui fabbricati, lo scrivente espone quanto segue:

- *Abitazione piano terra-primo*

superficie ragguagliata di mq. 241,80

superficie ragguagliata mq. 241,80 x €/mq. 550,00 = € 132.000,00

a detrarre oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - € 3.000,00

- *Terreno circostante*

- (fg. 17 pc. 271) superficie mq. 7.296,00

- (fg. 17 pc. 107) superficie mq. 2.030,00

- superficie mq. 9326,00 € 35.000,00

valore immobile € 164.000,00

in conto tondo € 164.000,00

9) Terreno a destinazione agricola, lungo la S.P. 174 Casarano-Supersano, località “Schillanti”.

Identificazione catastale:

- (Terreno) N.C.T. di Supersano foglio n°17 particella 274, qualità Pasc. Cespug. classe U, superficie are 56 ca 00, R.D. € 4,63, R.A. € 1,74;

intestazione: xxxxxxxxxxxx.

Ubicazione: terreno recintato a destinazione agricola sito in agro di Supersano lungo la S.P. 174 Casarano-Supersano in zona con edificazione a carattere sparso.

Indagini urbanistiche:

Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato n°3/e):

Foglio 17 particella 274

nel vigente Programma di Fabbricazione ha la seguente destinazione urbanistica:

- per circa are 17 ca 50 Zona E2 “Aree per servizi ed attrezzature” comprende aree per servizi ed attrezzature per dotazione minima in superficie a servizio di insediamenti residenziali, come da art. 3 del D.M. 2.4.1968.
- per are 39 ca 00 Zona E “Agricola” soggetta alle seguenti prescrizioni: destinazione d'uso: costruzioni interessanti l'agricoltura, nonché ville padronali per residenza estiva e per fattorie aziendali. E' consentita, per interventi collegati con lo sviluppo dell'agricoltura, la procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della legge n°765/67; lff. 0,03 mc/mq; Altezza m. 4,00; Numero piani 1; Distacco dagli edifici laterali m. 15; Distacco dai confini laterali m7,50; Distanza dalle sedi stradali: sulle strade di tipo A), B), C), D) saranno osservate le norme previste dal D.L. 30.04.1992 n° 285.

Le zone sono tutelate del P.P.T.R. Approvato con Delibera di G.R. 16 febbraio 2015 n°176.

Conformità urbanistico-edilizia: /

Conformità catastale: /

Provenienza: Denuncia di Successione registrata a Casarano il 12.10.2015 al n° 21595 volume 9990, trascritta a Lecce il 03.12.2015 al n° 27462 di Formalità (vedi allegato n°4/a).

Indagine ipotecaria: E' presente Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Lecce il 24.05.2018 al n.14117 di Formalità'(vedi allegato n° 5).

Descrizione: Trattasi di terreno recintato a destinazione agricola, ubicato in zona esterna all'abitato lungo la S.P. 174 Casarano-Supersano angolo via Schillanti. Il terreno è recintato sul lato prospiciente la S.P. 174 con muratura e soprastante inferriata metallica mentre sui rimanenti lati con muratura cieca di altezza di m. 2,2,0 circa. E' accessibile da cancello metallico prospiciente la S.P. 174 ed all'interno del lotto recintato sono presenti alberature sparse di specie diversa (vedi allegato n° 1, foto n° 74÷80).

Consistenza:

Terreno

superficie mq. 5.600

Stato di manutenzione e conservazione: la recinzione muraria necessità di interventi di

manutenzione.

Valutazione dell'immobile:

In considerazione della tipologia costruttiva, dell'ubicazione, della posizione, della consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, lo scrivente espone quanto segue:

- *Terreno*
 - *(fg. 17 pc. 274)* superficie mq. 5.600,00 € 20.000,00
- in conto tondo **€ 20.000,00**
quota di (1/3) € 6.600,00

XXXXXXXXXX
XX

Lecce, 25 settembre 2018

IL CONSULENTE
(Ing.)