
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Procedura di sovraindebitamento

N. Gen. Rep./.....

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giuseppe Giovannico
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2922
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 332
C.F. GVNGPP72C27C377A- P.Iva 03116790753

con studio in Cavallino (Lecce) Via Giuseppe Garibaldi, 6
telefono: 0832/613053
cellulare: 338/3390017
fax: 0832/613053
email: ggiovannico@alice.it

**Beni in Carmiano (Lecce) Via Trappeto (fraz. Magliano), 50 - p.S1 - T- 1
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 100/100 di appartamento piano seminterrato + unità in corso di costruzione (F/3) + B.C.N.C. sito in Carmiano (Lecce) Via Trappeto (fraz. Magliano), 50 - p.S1 - T- 1.

Composto da :dai sopralluoghi effettuati, si è rilevato che esiste su un lotto di circa 755 mq. un immobile realizzato su due livelli: piano seminterrato, piano terra rialzato con terrazzo collegato da vano scala (catastalmente individuato come B.C.N.C.). Di fatto detto immobile risulta completato parzialmente; il piano seminterrato che da documentazione depositata presso l'ufficio tecnico comunale e dagli atti informatici prelevati dall'Agenzia del Territorio risulta di destinazione d'uso C/6= box per auto, autorimesse etc..., di fatto è stato adeguato dalla proprietà ad abitazione dove si accede da piccola scaletta (posta lungo la rampa scivolo) costeggiante un lato del fabbricato. L'interno del piano seminterrato, adeguato a civile abitazione, è composto: da spazio-giorno dal quale si accede in vani destinati a: cucina-pranzo, bagno, camera da letto (n°2) piccolo vano a stiro ed una superficie, a protezione dell'immobile, destinata ad intercapedine. Il piano terra rialzato (con terrazzo al primo piano), da atti informatici dell'Agenzia del Territorio, e così come in loco, risulta di categoria F/3= fabbricato in corso di costruzione, così come riportato nei grafici di rilievo e documentazione fotografica allegata. posto al piano piano seminterrato-piano terra rialzato-piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **255**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 25 mappale 1505 subalterno 1, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 216 mq, composto da vani 178 mq, posto al piano S1, - rendita: €. 275,79.

A.1. unità in corso di fabbricati: intestata a _____ foglio 25 mappale **costruzione al piano** 1505 subalterno 2, categoria F/3.
terra-rialzato:

A.2. terreno **circostante**
l'immobile:

A.3. vano scala (B.C.N.C.): fabbricati: foglio 25 mappale 1505 subalterno 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), scuola media inferiore (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da famiglia del sig. _____ in qualità di proprietario del bene

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: Nessuna*

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: **PIANO SEMINTERRATO:** 1. diversa distribuzione degli ambienti con cambio di destinazione d'uso degli stessi; 2. diversa sistemazione esterna; 3. realizzazione di intercapedine;

PIANO TERRA-RIALZATO: 1. parte di fabbricato completamente allo stato rustico (cfr documentazione fotografica) regolarizzabile in parte mediante permesso a costruire in sanatoria; per la destinazione di abitazione 1 piano seminterrato allo stato non è consentito in quanto l'immobile non presenta le caratteristiche igienico sanitarie per civile abitazione

permesso a costruire in sanatoria + ripristino allo stato autorizzato: € 10.000,00

Oneri totali: € 10.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **PIANO SEMINTERRATO:** 1. diversa distribuzione degli ambienti con cambio di destinazione d'uso degli stessi; 2. diversa sistemazione esterna; 3. realizzazione di intercapedine

PIANO TERRA-RIALZATO: 1. fabbricato "incompleto" completamente allo stato rustico regolarizzabili mediante tipo mappale (per ampliamento) + variazione planimetrica con DO.C.FA.

tipo mappale + variazione planimetrica con DO.C.FA.: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. prat. n°14/1995 del 02.02.1995 per lavori di Nuova costruzione per civile abitazione in Magliano alla via Trappeto intestata a Concessione Edilizia

Descrizione **appartamento piano seminterrato + unità in corso di costruzione (F/3) + B.C.N.C.** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 100/100 di appartamento piano seminterrato + unità in corso di costruzione (F/3) + B.C.N.C. sito in Carmiano (Lecce) Via Trappeto (fraz. Magliano), 50 - p.S1 - T- 1.

Composto da :dai sopralluoghi effettuati, si è rilevato che esiste su un lotto di circa 755 mq. un immobile realizzato su due livelli: piano seminterrato, piano terra rialzato con terrazzo collegato da vano scala (catastalmente individuato come B.C.N.C.). Di fatto detto immobile risulta completato parzialmente; il piano seminterrato che da documentazione depositata presso l'ufficio tecnico comunale e dagli atti informatici prelevati dall'Agenzia del Territorio risulta di destinazione d'uso C/6= box per auto, autorimesse etc., di fatto è stato adeguato dalla proprietà ad abitazione dove si accede da piccola scaletta (posta lungo la rampa scivolo) costeggiante un lato del fabbricato. L'interno del piano seminterrato, adeguato a civile abitazione, è composto: da spazio-giorno dal quale si accede in vani destinati a: cucina-pranzo, bagno, camera da letto (n°2) piccolo vano a stileria ed una superficie, a protezione dell'immobile, destinata ad intercapedine. Il piano terra rialzato (con terrazzo al primo piano), da atti informatici dell'Agenzia del Territorio, e così come in loco, risulta di categoria F/3= fabbricato in corso di costruzione, così come riportato nei grafici di rilievo e documentazione fotografica allegata. posto al piano piano seminterrato-piano terra rialzato-piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **255**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 25 mappale 1505 subalterno
1, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 216 mq, composto da vani 178 mq, posto al piano S1, - rendita: €. 275,79.

L'edificio è stato costruito nel parzialmente il piano scantinato agli inizi del 2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa variabile tra i 2,40 metri e 2,75 metri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno-studio	Sup. reale netta	62,95	0,60	37,77
cucina-pranzo	Sup. reale netta	48,00	0,60	28,80
stileria	Sup. reale netta	4,70	0,60	2,82
letto 1	Sup. reale netta	17,70	0,60	10,62
letto 2	Sup. reale netta	30,35	0,60	18,21
bagno	Sup. reale netta	7,75	1,00	7,75
intercapedine	Sup. reale netta	31,80	0,30	9,54
	Sup. reale netta	203,25		115,51

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagni, servizi, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave da pozzo artesiano, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da verificare.

Accessori:

A.1. unità in corso di fabbricati: intestata a foglio 25 mappale 1505
costruzione al piano subalterno 2, categoria F/3.
terra-rialzato:

è posto al piano terra rialzato con terrazzo al p.p..

Svilupa una superficie complessiva di 274,05

Destinazione urbanistica: fabbricato in corso di costruzione

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

A.2. terreno circostante l'immobile:

è posto al piano terra.

Svilupa una superficie complessiva di 480,95

A.3. vano scala (B.C.N.C.):

è posto al piano S1-T-1.

Svilupa una superficie complessiva di 12,15

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima dell'unità immobiliare sarà determinata comunque con metodo comparativo, facendo riferimento ai valori consolidati nell'area di mercato degli immobili, sia per ciò che concerne i valori dei terreni che dei fabbricati con caratteristiche similari. Si farà pertanto riferimento a prezzi unitari per ogni metroquadrato di superficie relativi al valore dei suoli così come tipizzati nel vigente strumento urbanistico del Comune di Carmiano (Le), ed al valore per ogni metroquadrato di superficie coperta dei fabbricati secondo le caratteristiche degli stessi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Carmiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Carmiano, Notizie acquisite, riferite agli ultimi atti di compravendita che si sono verificati in zona..

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento piano seminterrato + unità in corso di costruzione (f/3) + b.c.n.c. con annesso unità in corso di costruzione al piano terra-rialzato, terreno circostante l'immobile, vano scala (b.c.n.c.).	255	€ 194.750,00	€ 194.750,00

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:	€ 29.212,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.500,00
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: **€ 165.537,50**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 153.037,50**

Relazione lotto 001 creata in data 29/01/2021
Codice documento: A067-00-000000-001

il perito
Geom. Giuseppe Giovannico

ELENCO ALLEGATI DI PERIZIA

1. copia bollette utenze attive: ENEL-GAS-AQP
2. DOCUMENTI CATASTALI:
 - a) Mappa catastale + visura ente urbano;
 - b) Elenco immobili + visure catastale;
 - c) planimetria catastale + esito negativo immobile F/3;
3. PLANIMETRIA DI RILIEVO STATO DEI LUOGHI;
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI;
5. DOCUMENTAZIONE TECNICA :
 - copia progetto AUTORIZZATO.

Cavallino, li 12/01/2021

Il C.T.U.:
(geom. Giuseppe GIOVANNICO)