
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata
Massa dei Creditori
contro

.....

N. Gen. Rep. **000002/2019**
+ decreto di apertura della liquidazione del 15.11.2023

Giudice Dr. Dr.ssa Pasca Anna Rita
Custode Giudiziario Liquidatore : Dott.ssa Ivana Solidoro

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cesare Rosario De Giorgi
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1046
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1046
C.F. DGR56L19E986L - P.Iva 02024750750

con studio in Casarano (Lecce) Via Manzoni
telefono: 0833 591598
cellulare: 393 9407664

email: ingdegiorgi@libero.it

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Il Liquidatore Dott.ssa Ivana Solidoro, per il Tribunale di Lecce, ha nominato in data 27.11.2023 il sottoscritto Ing. Cesare De Giorgi consulente tecnico d'ufficio per la procedura di liquidazione del patrimonio a carico di in Supersano (Lecce).

I beni immobili interessati alla procedura risultano essere ubicato in Supersano (Le) alla Duca D'Aosta 7 e n 17 e censiti in Nceu di Supersano al Fg 28 ptc 134 sub 1 e sub 4 in catasto fabbricati.

In particolare i beni di proprietà della Signora, proprietaria al 100%, risultano essere costituiti da due unità immobiliari. La prima unità individuata al numero civico 7 di Via Duca D'Aosta e censita al Fg 28 ptc 134 sub 1, è costituita da un vano deposito con adiacente bagno e antibagno che ha subito modifiche rispetto a quanto riportato catastalmente, oltre un soppalco superiore non censito. Infatti è stata trasformata in finestra la preesistente porta di accesso al bagno, accesso che avveniva dall'esterno; inoltre è stata chiusa la porta di accesso al vano principale trasformandola in finestrino ed è stato aperto un largo varco nella muratura di confine con l'immobile adiacente di altra proprietà, attraverso il quale avviene l'accesso all'immobile descritto. E' stata aperta una porta di collegamento tra il bagno ed il piccolo vano adiacente, trasformato in antibagno ed è stato realizzato un soppalco con struttura in ferro e legno.

La realizzazione del soppalco ha modificato le altezze (2,30 ml l'altezza del vano deposito e 1,95 ml l'altezza del vano soppalco nel punto più alto, in quanto la copertura è una volta a stella).

Quindi la possibilità di evitare la demolizione del soppalco può essere concretizzata mediante richiesta di permesso a costruire in sanatoria per il solo uso di vano depositi. Comunque va garantito l'accesso diretto dall'esterno mediante riapertura della porta preesistente e conseguente chiusura del varco verso altra proprietà.

La seconda unità, individuata al numero civico 17 di Via Duca D'Aosta e censita al Fg 28 ptc 134 sub 4 è anch'essa un deposito con copertura volta a stella trasformato in piccola abitazione.

Rispetto alla planimetria catastale sono state effettuate le seguenti modifiche per adattare il vano a piccola abitazione :

- E' stata aperta una finestra sul prospetto laterale su strada;
- E' stato realizzato un piccolo vano bagno nel locale stesso;
- E' stato realizzato un soppalco per tutta la superficie del vano, e si accede ad esso tramite scala chiusa realizzata all'interno del vano medesimo.

Le altezze utili, a seguito delle modifiche, risultano essere pari a 2,30 ml per il vano ed il bagno e di 2,10 ml nel punto più alto per il soppalco.

Dette altezze non ne consentono l'utilizzo e/o la trasformazione in ambiente abitativo, pertanto per evitare la demolizione del soppalco può essere richiesto un permesso a costruire in sanatoria per il solo uso di vano depositi.

Per entrambe le unità immobiliari non si riscontra documentazione autorizzativa in quanto, come ha dichiarato il venditore degli immobili nell'atto di vendita del 10.05.2017 "le unità immobiliari urbane oggetto del presente atto sono state realizzate in data anteriore al 01.09.1967".

Sono stati costituiti due lotti come segue :

Lotto 1 :

1. Porzione di fabbricato con soppalco e bagno, per uso deposito in Via Duca D'Aosta n. 7 a Supersano (Le), in catasto al Foglio 28 ptc 134 sub 1.

Valore dell'immobile **12.720,00 €**

In caso di vendita giudiziaria tutti i valori indicati andranno poi ridotti del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (-1.908,00€).

A detrarre le spese per la regolarizzazione dell'immobile e ripristini, stimate pari a 4.900,00 €.

Prezzo a base d'asta pari a **5.912,00 €**.

Lotto 2 :

2. Porzione di fabbricato con soppalco e bagno, per uso deposito in Via Duca D'Aosta n. 17 a Supersano (Le), in catasto al Foglio 28 ptc 134 sub 4.

Valore dell'immobile **13.700,00 €**

In caso di vendita giudiziaria tutti i valori indicati andranno poi ridotti del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (-2.055,00€).

A detrarre le spese per la regolarizzazione dell'immobile e ripristini, stimate pari a 4.200,00 €.

Prezzo a base d'asta pari a **7.445,00 €**.

Si riporta di seguito la stima analitica dei lotti e la documentazione
consistente in :

- titoli di proprietà;
- rilievi fotografici.

Casarano, lì 26.01.2024

Ing Cesare De Giorgi

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata
Massa dei Creditori
contro

.....

N. Gen. Rep. **000002/2019**
+ decreto di apertura della liquidazione del 15.11.2023

Giudice Dr. **Dr.ssa Pasca Anna Rita**
Custode Giudiziario **Liquidatore : Dott.ssa Ivana Solidoro**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cesare Rosario De Giorgi
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1046
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1046
C.F. DGR56L19E986L - P.Iva 02024750750

con studio in Casarano (Lecce) Via Manzoni
telefono: 0833 591598
cellulare: 393 9407664

email: ingdegiorgi@libero.it

**Beni in Supersano (Lecce) Via Duca D'Aosta
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di vano deposito e soppalco sito in Supersano (Lecce) Via Duca D'Aosta.

Composto da Locale deposito con bagno. Porzione di un immobile con altre unità immobiliari di altra proprietà. Detto locale non ha accesso diretto dalla strada in quanto è stato modificato murando il preesistente ingresso e aprendo un largo varco nella muratura di confine con il limitrofo locale, di altra proprietà e da cui avviene attualmente l'accesso. E' costituito da un ampio vano a piano terra con volta a stella, e adiacente antibagno e bagno. Con una scala in ferro e legno si accede al soppalco, esteso per tutta l'ampiezza del vano. posto al piano terra-rialzato con soppalco sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **26**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 28 mappale 134 subalterno 1, categoria A/5, classe 1, superficie catastale 22 mq, composto da vani 1,5, posto al piano T, - rendita: 27,89.

Coerenze: Vano deposito, porzione di immobile facente parte di fabbricato per civile abitazione di altra proprietà. Confinante con strade comunali e proprietà

A.1. soppalco in ferro e Accessorio legno:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da 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:

Abitazione a favore di a firma di Notaio Tavassi dr Andrea in data 10/05/2017 ai nn. 30139/14722 registrato a Casarano in data 11/05/2017 ai nn. 3829/1T trascritto a Lecce in data 11/05/2017 ai nn. 14975/11360

Riferito limitatamente a: Atto di acquisto a favore di- Trascrizione non pregiudizievole risultante da ispezione ipotecaria

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore di Massa creditrice a firma di Pubblico Ufficiale -Tribunale di Lecce in data 15/11/2023 ai nn. rep 02/2023

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: Il fabbricato non è confrontabile con documentazioni autorizzative in quanto realizzato in data anteriore al 01.09.1967 e quindi in assenza di concessione edilizia.

Si evince però una difformità catastale che fa presupporre modifiche ai vani e la realizzazione di un soppalco.

Dette opere sono presumibilmente regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria art 36 dpr 380/2001. A parere dello scrivente gli abusi interni e la modifica di prospetto possono essere regolarizzati mediante accertamento di conformità per il solo utilizzo come deposito tenuto conto che le altezze utili del piano terra (h= 2.30 ml) e del piano soppalcato (h= 1.95 ml nel punto più alto) non ne consentono altri utilizzi

spese tecniche: € 1.200,00

oneri vari incluso opere di ripristino: € 2.700,00

Oneri totali: € 3.900,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Si riscontra che catastalmente ci sono delle difformità.

In particolare :

-realizzazione di un soppalco che modifica le altezze interne del vano principale e aumenta la superficie utile;

-modifica della porta esterna del bagno, trasformata in finestra;

-apertura di porta tra il piccolo vano adiacente il bagno ed il bagno stesso, per renderlo fruibile dall'interno

-apertura di un varco nella muratura verso altra proprietà confinante.

Opere regolarizzabili mediante Variazione Catastale

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... proprietario dal 10/05/2017 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Tavassi dr. Andrea in data 10/05/2017 ai nn. 30139 di rep e 14722 di racc registrato a Casarano in data 11/05/2017 ai nn. 3829/IT trascritto a Lecce in data 11/05/2017 ai nn. 14975/11360

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. assenza di pratica edilizia La porzione di fabbricato in oggetto risulta priva di pratica edilizia. Nell'atto di vendita, del 10.05.2017, il venditore ha dichiarato "che le unità immobiliari urbane oggetto del presente atto sono state realizzate in data anteriore al 01.09.1967". Si tratta dei fabbricati fg. 28 ptc 134 sub 1 e sub 4 in N.C.E.U di Supersano

Descrizione **vano deposito e soppalco** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di vano deposito e soppalco sito in Supersano (Lecce)
Via Duca D'Aosta n 7.

Composto da Locale deposito con bagno. Porzione di un immobile con altre unità immobiliari di altra proprietà. Detto locale non ha accesso diretto dalla strada in quanto è stato modificato murando il preesistente ingresso e aprendo un largo varco nella muratura di confine con il limitrofo locale, di altra proprietà e da cui avviene attualmente l'accesso.

E' costituito da un ampio vano a piano terra con volta a stella, e adiacente antibagno e bagno. Con una scala in ferro e legno si accede al soppalco, esteso per tutta l'ampiezza del vano. posto al piano terra-rialzato con soppalco sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **26**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 28 mappale 134 subalterno 1, categoria A/5, classe 1, superficie catastale 22 mq, composto da vani 1,5, posto al piano T, - rendita: 27,89.

Coerenze: Vano deposito, porzione di immobile facente parte di fabbricato per civile abitazione di altra proprietà. Confinante con strade comunali e proprietà

L'edificio è stato costruito nel antecedente al 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 7 di Via Duca D'Aosta di interno, ha un'altezza interna di circa 4,40 ml ma il soppalco riduce l'altezza a 2,30 ml.

Porzione di fabbricato realizzato in data anteriore al 01.09.1967

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale deposito con bagno ed antibagno della superficie coperta pari a circa 26 mq, oltre soppalco con struttura in ferro e legno e pavimentazione in parquet prefinito della superficie pari a 22 mq circa	Sup. reale lorda	26,00	1,00	26,00
	Sup. reale lorda	26,00		26,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: con volta a stella, materiale: muratura, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta a battente, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: soffietto, materiale: plastica, condizioni: buone.

Pareti esterne:

Note: E' presente solo una porta per il piccolo bagno
materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Note: Intonaco e pittura in scadente condizione anche a causa di risalita di umidità

Portone di ingresso:

tipologia: inesistente.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: inesistente.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Termico:

tipologia: inesistente.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia e a vista, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: da collaudare.

Accessori:

A.1. soppalco in ferro e legno:

è posto al piano ammezzato, è composto da soppalco con valore unitario pari a 200 €/mq.
Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima si basa su compravendite di immobili con similari caratteristiche sullo stesso territorio.
La stima è stata effettuata tenendo conto dello stato di finitura dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di zona ed Hinterland.
Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate..

8.3. Valutazione corpi

A. vano deposito e soppalco

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 320 €/mq
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale deposito con bagno ed antibagno della superficie coperta pari a circa 26 mq, oltre soppalco con struttura in ferro e legno e pavimentazione in parquet prefinito della superficie pari a 22 mq circa	26,00	€ 320,00	€ 8.320,00
- Valore corpo:			€ 8.320,00
- Valore accessori:			€ 4.400,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.720,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.720,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	vano deposito e soppalco			
A	con annesso soppalco in ferro e legno.	26	€ 12.720,00	€ 12.720,00

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: **€ 1.908,00**
- **€ 0,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 4.900,00**
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: **€ 10.812,00**

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:

€ 5.912,00

Relazione lotto 001 creata in data 26/01/2024
Codice documento: E067-19-000002-001

il perito
Ing. Cesare Rosario De Giorgi

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata
Massa dei Creditori
contro

.....

N. Gen. Rep. **000002/2019**
+ decreto di apertura della liquidazione del 15.11.2023

Giudice Dr. Dr.ssa Pasca Anna Rita
Custode Giudiziario Liquidatore : Dott.ssa Ivana Solidoro

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cesare Rosario De Giorgi
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1046
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1046
C.F. DGR56L19E986L - P.Iva 02024750750

con studio in Casarano (Lecce) Via Manzoni
telefono: 0833 591598
cellulare: 393 9407664

email: ingdegiorgi@libero.it

**Beni in Supersano (Lecce) Via Duca D'Aosta
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito e soppalco sito in Supersano (Lecce) Via Duca D'Aosta n 17.

Composto da locale deposito con bagno facente parte di un immobile con altre unità immobiliari e di altra proprietà. Detto locale ha accesso diretto dalla strada ma, dalla consultazione della planimetria catastale, è stato modificato aprendo un vano finestra nella muratura laterale su strada, è stato realizzato un bagno nello stesso locale ed è stato realizzato un vano soppalco per tutta la superficie del vano.

E' quindi costituito da un ampio vano a piano terra con volta a stella, con piccolo locale bagno. Con una scala murata, presumibilmente in ferro e legno si accede al soppalco, esteso per tutta l'ampiezza del vano. posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **25**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 28 mappale 134 subalterno 4, categoria A/5, classe 1, superficie catastale 36 mq, composto da vani 1, posto al piano t, - rendita: 18,59.

Coerenze: Vano deposito, porzione di immobile facente parte di fabbricato per civile abitazione di altra proprietà. Confinante con strade comunali e proprietà

A.1. soppalco in ferro e Accessorio legno:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in forza di un contratto di affitto del tipo 4 anni per l'importo di 1.000 euro annui stipulato in data 28/07/2023 con scadenza in 28/07/2027.

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:

Abitazione a favore di a firma di Notaio Tavassi dr Andrea in data 10/05/2017 ai nn. 30139/14722 registrato a Casarano in data 11/05/2017 ai nn. 3829/1T trascritto a Lecce in data 11/05/2017 ai nn. 14975/11360

Riferito limitatamente a: Atto di acquisto a favore di- Trascrizione non pregiudizievole risultante da ispezione ipotecaria

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore di Massa creditrice a firma di Pubblico Ufficiale -Tribunale di Lecce in data 15/11/2023 ai nn. rep 02/2023

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

Giudice Dr. Dr.ssa Pasca Anna Rita
Curatore/Custode: Liquidatore : Dott.ssa Ivana Solidoro
Perito: Ing. Cesare Rosario De Giorgi

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato non è confrontabile con documentazioni autorizzative in quanto realizzato in data anteriore al 01.09.1967 e quindi in assenza di concessione edilizia.

Si evince però una difformità catastale che fa presupporre modifiche al vano con la realizzazione di un bagno e di un soppalco.

Dette opere sono presumibilmente regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, art 36 dpr 380/2001. A parere dello scrivente gli abusi interni e la modifica di prospetto laterale possono essere regolarizzati mediante accertamento di conformità per il solo utilizzo come deposito tenuto conto che le altezze utili del piano terra (h= 2.30 ml) e del piano soppalcato (h= 2.10 ml nel punto più alto) non ne consentono altri utilizzi.

spese tecniche: € 1.200,00

oneri vari: € 2.000,00

Oneri totali: € 3.200,00

4.3.2. Conformità catastale:

Si riscontra che catastalmente ci sono delle difformità.

In particolare :

-realizzazione di un soppalco che modifica le altezze interne del vano principale e aumenta la superficie utile;

-apertura di una finestra sulla parete laterale;

-realizzazione di un piccolo bagno nel locale.

regolarizzabili mediante Variazione Catastale

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... proprietario dal 10/05/2017 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Tavassi dr. Andrea in data 10/05/2017 ai nn. 30139 di rep e 14722 di racc registrato a Casarano in data 11/05/2017 ai nn. 3829/1T trascritto a Lecce in data 11/05/2017 ai nn. 14975/11360

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. assenza di pratica edilizia La porzione di fabbricato in oggetto risulta priva di pratica edilizia. Nell'atto di vendita, del 10.05.2017, il venditore ha dichiarato "che le unità immobiliari urbane oggetto del presente atto sono state realizzate in data anteriore al 01.09.1967". Si tratta dei fabbricati fg. 28 ptc 134 sub 1 e sub 4 in N.C.E.U di Supersano

Descrizione **locale deposito e soppalco** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito e soppalco sito in Supersano (Lecce) Via Duca D'Aosta n 17.

Composto da locale deposito con bagno facente parte di un immobile con altre unità immobiliari e di altra proprietà. Detto locale ha accesso diretto dalla strada ma, dalla consultazione della planimetria catastale, è stato modificato aprendo un vano finestra nella muratura laterale su strada, è stato realizzato un bagno nello stesso locale ed è stato realizzato un vano soppalco per tutta la superficie del vano.

E' quindi costituito da un ampio vano a piano terra con volta a stella, con piccolo locale bagno. Con una scala murata, presumibilmente realizzata in ferro e legno, si accede al soppalco, esteso per tutta l'ampiezza del vano. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **25**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 28 mappale 134 subalterno 4, categoria A/5, classe 1, superficie catastale 36 mq, composto da vani 1, posto al piano t, - rendita: 18,59.

Coerenze: Vano deposito, porzione di immobile facente parte di immobile con altre unità immobiliari. Confinante con strade comunali e proprietà

L'edificio è stato costruito nel in data anteriore al 01.09.1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,60 ml.

Porzione di fabbricato realizzato in data anteriore al 01.09.1967

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale deposito con bagno, della superficie coperta pari a circa 25 mq, oltre soppalco con struttura in ferro e legno e pavimentazione in parquet prefinito della superficie pari a 21 mq circa	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
	Sup. reale lorda	25,00		25,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: volta a stella, materiale: muratura, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiana, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: persiana, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Termico:

tipologia: inesistente.

Elettrico:

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

Accessori:

A.1. soppalco in ferro e legno: Accessorio

è posto al piano ammezzato, è composto da soppalco con valore unitario pari a 200 €/mq.
Sviluppa una superficie complessiva di 21 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima si basa su compravendite di immobili con similari caratteristiche sullo stesso territorio.

La stima è stata effettuata tenendo conto dello stato di finitura dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di zona ed Hinterland.

Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

A. locale deposito e soppalco

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 380

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale deposito con bagno, della superficie coperta pari a circa 25 mq, oltre soppalco con struttura in ferro e legno e pavimentazione in parquet prefinito della superficie pari a 21 mq circa	25,00	€ 380,00	€ 9.500,00

- Valore corpo:	€ 9.500,00
- Valore accessori:	€ 4.200,00
- Valore complessivo intero:	€ 13.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 13.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale deposito e soppalco con annesso soppalco in ferro e legno.	25	€ 13.700,00	€ 13.700,00

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:

€ 2.055,00

-

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.200,00

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:

€ 11.645,00

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:

€ 7.445,00

Relazione lotto 002 creata in data 26/01/2024
Codice documento: E067-19-000002-002

il perito
Ing. Cesare Rosario De Giorgi