



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

**Barclays Bank Ireland Public Limited Company**

contro:



R.G.E. 32/2024

Giudice: Dott. Francesco Ottaviano

**ELABORATO PERITALE**

Del: 20/06/2024

*Tecnico incaricato: Chiara Giaccari*

*CF: GCCCHR88M51E506K*

*con studio in Lecce (Lecce) Via Michele Saponaro 12 H*

*telefono: 3356809147*

*email: chiaragiaccari@gmail.com*

*email (pec): chiaragiaccari@archiworldpec.it*



## INDICE GENERALE

<b>Lotto 1: Beni in Via Sant'Elia 176 (ex 160) a Squinzano (73018) LE, Italia .....</b>	<b>3</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo 1.....	3
Corpo 2.....	3
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA .....</b>	<b>3</b>
<b>STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>4</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>4</b>
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA .....</b>	<b>4</b>
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE.....</b>	<b>4</b>
<b>CONFORMITA' IMMOBILE .....</b>	<b>5</b>
<b>ALTRE INFORMAZIONI UTILI .....</b>	<b>5</b>
Spese di gestione condominiale .....	5
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI. ....</b>	<b>5</b>
Attuali proprietari:.....	5
Proprietari precedenti:.....	5
<b>PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>6</b>
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE.....</b>	<b>6</b>
Dettaglio delle fonti .....	6
<b>VALORE DEL LOTTO .....</b>	<b>7</b>
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1 .....</b>	<b>8</b>
<b>CORPO 1: ABITAZIONE IN VILLINO .....</b>	<b>8</b>
Definizione quote e tipologia del diritto .....	8
Identificazione catastale .....	8
Descrizione sommaria .....	8
Descrizione dettagliata .....	9
Destinazione urbanistica .....	11
Strumento urbanistico vigente.....	11
Consistenza .....	11
Valorizzazione.....	12
<b>CORPO 2: RIMESSA.....</b>	<b>13</b>
Definizione quote e tipologia del diritto .....	13
Identificazione catastale .....	13
Descrizione sommaria.....	13
Descrizione dettagliata .....	13
Destinazione urbanistica .....	14
Strumento urbanistico vigente.....	14
Consistenza .....	15
Valorizzazione.....	15



## Lotto 1: Beni in Via Sant'Elia 176 (ex 160) a Squinzano (73018) LE, Italia

Abitazione in villino e rimessa site in Squinzano.

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 del corpo pignorato, appartenente [REDACTED] classificato come A/7 Abitazione in villino, sito in Via Sant'Elia 160 (oggi 176) a Squinzano (73018) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra, con accesso da pubblica via attraverso il giardino di pertinenza esclusiva e sviluppa una superficie reale lorda di 399.44 mq.

#### Identificazione catastale

foglio 42, particella 105, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 137 mq, piano T, rendita 440,28 Euro.

**Note: l'immobile oggetto di procedura, originariamente identificato con Foglio 42, particella 398, subalterno 3, categoria A/7, è stato soppresso e ha generato nuovo identificativo catastale come innanzi descritto (Bonifica identificativo catastale n. 37495.1/2007 del 14/12/2007).**

#### Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 del corpo pignorato, appartenente [REDACTED] classificato come C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Via Sant'Elia 160 (oggi 176) a Squinzano (73018) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano seminterrato, con accesso da pubblica via attraverso il giardino di pertinenza e sviluppa una superficie reale lorda di 57.03 mq.

#### Identificazione catastale

foglio 42, particella 105, (Catasto Fabbricati), subalterno 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 42 mq, superficie catastale 61 mq, piano T, rendita 95,44 Euro.

**Note: l'immobile oggetto di procedura, originariamente identificato con Foglio 42, particella 398, subalterno 5, categoria C/6, è stato soppresso e ha generato nuovo identificativo catastale come innanzi descritto (Bonifica identificativo catastale n. 37497.1/2007 del 14/12/2007).**

### DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Scarsi
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: miste residenziali/rurali
- *Importanti centri limitrofi*:



- Attrazioni paesaggistiche:
- Attrazioni storiche:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

## STATO DI POSSESSO

Occupato dal [REDACTED] debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile, e dalla sua famiglia.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva). Iscrizione n. 32959/5498 del 18/08/2006, a favore di **Macquarie Bank Limited** contro [REDACTED] e derivante da Mutuo fondiario a firma di Notaio Paolo Dell'Anna il 04/08/2006 n. Rep. 103057/17697, registrato a Lecce il 21/08/2006 al n.1558

Importo ipoteca: 320.000,00 €

Importo capitale: 160.000,00 €

L'ipoteca verrà cancellata a cura della procedura.

Iscrizione di ipoteca giudiziale. Iscrizione n. 12969/1015 del 24/04/2014, a favore di **Banca Popolare Pugliese s.c.p.a.** contro [REDACTED] e derivante da Decreto Ingiuntivo del 10/04/2014 Rep. n. 1675/2014 emesso dal Tribunale di Lecce.

Importo ipoteca: 25.000,00 €

Importo capitale: 17.513,14 €

L'ipoteca verrà cancellata a cura della procedura.

### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia: Pignoramento a favore di **Banca Popolare Pugliese s.c.p.a.**, contro [REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 24/07/2014 a firma di Uff. Giudiz. Unep Corte di Appello di Lecce Rep. n. 7572/2014, Trascritto presso Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 17/09/2014 ai nn. 29995/24981.

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura.

Tipologia: Pignoramento a favore di **Barclays Bank Ireland p.l.c.**, contro [REDACTED] e derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 17/01/2024 a firma di Uff. Giudiz. Unep Corte di Appello di Lecce Rep. n. 225/2024, Trascritto presso Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 08/02/2024 ai nn. 4892/4185.

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura.



## CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile (sia Corpo 1 che Corpo 2) risulta conforme rispetto al Permesso di Costruire n. 5555 del 26/01/2011 (ultima pratica edilizia in atti), fatta salva la posizione di alcuni tramezzi.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Permesso di Costruire ex art. 36 d.P.R. n. 380/2001 (accertamento di conformità).

- Pratica edilizia di sanatoria delle tramezzature interne (per Corpo 1 e Corpo 2): € 3.000,0

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La distribuzione interna (sia Corpo 1 che Corpo 2) riportata è difforme dallo stato di fatto.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Presentazione di pratica DOCFA

- DOCFA (per Corpo 1 e Corpo 2, inclusi diritti di segreteria e spese tecniche): € 1.500,00

## ALTRE INFORMAZIONI UTILI

### Spese di gestione condominiale-

- Spese medie annue: 0,00
- articolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Trattasi di abitazione indipendente (no condominio).

## PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

### Attuali proprietari:

[REDACTED] dal 04/08/2006, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna del 04/08/2006 Rep. n. 103056/17696, trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 18/08/2006 ai nn. 32944/23723

### Proprietari precedenti (nel ventennio):

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 dal 14/04/2003 al 04/08/2006, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Miglietta del 14/04/2003 Rep. n. 373791, trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 16/04/2003 ai nn. 15797/12462

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 dal 14/04/2003 al 04/08/2006, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Miglietta del 14/04/2003 Rep. n. 373791, trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 16/04/2003 ai nn. 15797/12462



## PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Licenza Edilizia n. 8306 del 1967, intestata [REDACTED] per lavori di “Costruzione di una casa di campagna”  
Rilasciata il 23/10/1967 dal Comune di Trepuzzi
- Codice identificativo: Concessione Edilizia in sanatoria (art. 31 L. 47/85) n. 665 del 1998, intestata a [REDACTED] per lavori di “Ampliamento di un fabbricato ad uso di civile abitazione”, pratica N. 580/S  
Presentata il 01/04/1986 al n. prot. 4649  
Rilasciata il 10/11/1998 dal Comune di Squinzano
- Codice identificativo: Concessione Edilizia n. 3272 del 1998, intestata [REDACTED] per lavori di “Ristrutturazione e modifica di un fabbricato per due civili abitazioni”, pratica N. 63/98  
Presentata il 31/03/1998 al n. prot. 5978  
Rilasciata il 25/08/1998
- Codice identificativo: Variante per opere in corso (art. 15 L. 47/85) alla C.E. n. 3272 del 1998, intestata a [REDACTED], per lavori di “Ristrutturazione e modifica di un fabbricato per due civili abitazioni”, pratica N. 92/99  
Presentata il 12/05/1999 al n. prot. 8599  
Rilasciata il 31/08/1999
- Codice identificativo: Permesso di Costruire n. 5555 del 2011, intestato [REDACTED] per lavori di “Modifica di un fabbricato ad uso residenziale”, pratica N. 249/2010  
Presentata il 14/12/2010 al n. prot. 22173  
Rilasciata il 26/01/2011

**L'abitabilità/agibilità non è mai stata rilasciata.** Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Squinzano non risulta la presenza di un Certificato di Agibilità.

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la valutazione dei beni, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare un criterio di stima sintetico -comparativo, considerando la Banca Dati OMI e il mercato immobiliare di zona per immobili di analoga tipologia e condizione.

### Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Squinzano (LE)
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di zona



## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 186.714,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 158.706,90
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 4.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:	<b>€ 154.206,90</b>



## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### CORPO 1: ABITAZIONE IN VILLINO

#### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/1 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] coniugato in regime di separazione beni, residente in Via Sant'Elia 160 a Squinzano, 73018 (LE).

#### Identificazione catastale

- foglio 42, particella 105, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 137 mq, piano T, rendita 440,28 Euro.

**Note: l'immobile oggetto di procedura, originariamente identificato con Foglio 42, particella 398, subalterno 3, categoria A/7, è stato soppresso e ha generato nuovo identificativo catastale come innanzi descritto (Bonifica identificativo catastale n. 37495.1/2007 del 14/12/2007).**

#### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra/rialzato. L'altezza utile interna è di 3,28 m.

Il fabbricato è stato edificato nel 1967-1968.

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 1 fuori terra (Corpo 1) e 1 seminterrato (Corpo 2).

L'unità immobiliare in oggetto è un'abitazione unifamiliare con Giardino, dotato di accesso dalla pubblica via attraverso un cancello pedonale e un cancello carrabile; il fabbricato risale alla metà degli anni '60 ed è stato oggetto di numerosi interventi di ristrutturazione e rimaneggiamento, l'ultimo dei quali risale al 2011. L'appartamento, cui si accede dal giardino attraverso una scalinata, si sviluppa su un unico livello ed è collegato al piano seminterrato tramite una scala interna in muratura di nuova realizzazione (P.d.C. del 2011), posta nel soggiorno.

Lo spazio esterno è quasi esclusivamente pavimentato, fatta salva la presenza di alcune aiuole, ed è circondato da una recinzione in muratura piena; una parte di esso è occupata dalla rampa di accesso al piano seminterrato ed è in particolare nella zona ribassata del giardino che si rendono necessari alcuni interventi manutentivi riguardanti principalmente la pavimentazione.

Salita la scalinata e varcata la porta, si accede in un ingresso direttamente affacciato sul soggiorno, attorno al quale si distribuiscono, di fronte, il tinello con camino e con annesso angolo cottura e, sulla sinistra, il disimpegno della zona notte, composta a sua volta da due camere spaziose e un bagno. Tutti gli ambienti sono dotati di ampie finestre e affacciano su tre lati dell'immobile.

L'appartamento, caratterizzato da finiture di livello medio, è internamente in ottime condizioni manutentive; solo le porte della zona notte necessiterebbero di una minima revisione.

Le difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio riguardano la presenza del tramezzo divisorio con apertura ad arco tra l'ingresso e il soggiorno (conforme alla pratica edilizia precedente e di cui era prevista la demolizione, non effettuata, nell'ultimo progetto in atti) e una lieve differenza di tramezzature tra soggiorno e tinello e tra soggiorno e disimpegno.



## Descrizione dettagliata

### Strutture

---

#### *Strutture verticali, riferito a Tutta l'abitazione*

- materiale: misto muratura portante e c.a.
- condizioni: sufficienti

#### *Travi, riferito a Tutta l'abitazione*

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

#### *Solai, riferito a Tutta l'abitazione*

- condizioni: buone
- tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele

#### *Copertura, riferito a Tutta l'abitazione*

- tipologia: a terrazzo
- condizioni: sufficienti

#### *Scale, riferito a Scala esterna.*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: a rampa singola
- ubicazione: esterna
- servoscala: assente

### Componenti Edilizie

---

#### *Infissi esterni*

- condizioni: buone
- tipologia: doppia/singola anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: legno

#### *Infissi interni, riferito a Porte interne dell'abitazione*

- tipologia: a battente
- condizioni: sufficienti
- materiale: legno tamburato

#### *Pareti esterne, riferito a Muri perimetrali*

- materiale: muratura di mattoni pieni
- condizioni: sufficienti/scarse
- rivestimento: intonaco civile di malta e calce

#### *Pavim. Esterna, riferito a Pavimentazione giardino*

- materiale: piastrelle di gres
- condizioni: sufficienti/scarse

#### *Pavim. Interna*

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di gres

#### *Rivestimento, riferito a Parete cucina*

- condizioni: buone
- ubicazione: cucina
- materiale: ceramica

#### *Rivestimento, riferito a Pareti bagni*

- condizioni: buone
- ubicazione: bagno
- materiale: ceramica



*Portone di ingresso, riferito a Porta di accesso all'abitazione*

- tipologia: anta a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno e vetro
- accessori: -

*Portone di ingresso, riferito a Cancelli esterni*

- tipologia: a battente/scorrevole automatico
- condizioni: sufficienti
- materiale: acciaio

*Scale, riferito a Scala interna*

- posizione: a rampa singola
- condizioni: buone
- rivestimento: ceramica

## **Impianti**

*Citofonico*

- tipologia: audio
- condizioni: buone

*Condizionamento, riferito a Soggiorno*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: autonomo
- conformità: -
- diffusori: monosplit
- alimentazione: elettrico

*Gas, riferito a Cucina*

- tipologia: sottotraccia
- conformità: -
- alimentazione: metano
- condizioni: sufficienti

*Elettrico, riferito a Tutta l'abitazione*

- condizioni: sufficienti
- conformità: -
- tipologia: sottotraccia

*Fognatura, riferito a Bagni e cucina*

- conformità: -
- recapito: rete cittadina
- condizioni: sufficienti

*Idrico, riferito a Tutta l'abitazione*

- conformità: -
- rete di distribuzione: tubazioni in multistrato
- alimentazione: diretta da rete comunale
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

*Termico, riferito a Tutta l'abitazione*

- condizioni: sufficienti
- diffusori: termosifoni in ghisa
- rete di distribuzione: tubazioni sottotraccia
- alimentazione: metano
- tipologia: autonomo
- conformità: -



## Destinazione urbanistica

### Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano Urbanistico Generale) come zona **C2 - Residenziale di espansione**, in forza di delibera G.R. n. 2008 del 30.12.2005.

Norme tecniche ed indici:

Agli strumenti urbanistici esecutivi preventivi, oltre al rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle tabelle riportate nella tavola n.10, si applicheranno i seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale I.T. =  $1,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Indice fondiario I.F. =  $4,00 \text{ m}^3/\text{mq}$
- Rapporto di copertura RC =  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Altezza massima H max = 16,00 m
- Numero dei piani fuori terra: NP = 4
- Arretramento minimo dal filo stradale: quello indicato dalle fasce di rispetto, ove prescritte dal P.U.G., e comunque non inferiore a ml 5,00 – 7,00 – 10,00 per strade rispettivamente di larghezza inferiore a 7,00 m, tra m 7,00 e 15,00 e superiore a 15,00 m.
- Distanza minima dai confini D = 5,00 ml
- Distacco minimo tra gli edifici D = 10,00 ml
- Volume max realizzabile: V =  $8571 \text{ m}^3$ .

## Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Ingresso</b>			
- Superficie reale lorda	10.50 mq	1.00	10.50 mq
<b>Soggiorno</b>			
- Superficie reale lorda	29.20 mq	1.00	29.20 mq
<b>Tinello</b>			
- Superficie reale lorda	19.60 mq	1.00	19.60 mq
<b>Angolo cottura</b>			
- Superficie reale lorda	9.74 mq	1.00	9.74 mq
<b>Disimpegno</b>			
- Superficie reale lorda	12.70 mq	1.00	12.70 mq
<b>Bagno 01</b>			
- Superficie reale lorda	10.10 mq	1.00	10.10 mq
<b>Letto 01</b>			
- Superficie reale lorda	26.70 mq	1.00	26.70 mq
<b>Letto 02</b>			
- Superficie reale lorda	20.90 mq	1.00	20.90 mq



**Giardino**

- Superficie reale lorda 240.00 mq 0.10 24.00 mq

**Scala esterna accesso**

- Superficie reale lorda 13.00 mq 0.30 3.90 mq

**Balcone 01**

- Superficie reale lorda 4.60 mq 0.30 1.38 mq

**Balcone 02**

- Superficie reale lorda 2.40 mq 0.30 0.72 mq

**Totali**

Superficie reale lorda 399.44 mq 169.44 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 152.496,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 152.496,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 152.496,00



## CORPO 2: RIMESSA

### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/1 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] coniugato in regime di separazione beni, residente in Via Sant'Elia 160 a Squinzano, 73018 (LE).

### Identificazione catastale

- foglio 42, particella 105, (Catasto Fabbricati), subalterno 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 42 mq, superficie catastale 61 mq, piano S1, rendita 95,44 Euro.

**Note: l'immobile oggetto di procedura, originariamente identificato con Foglio 42, particella 398, subalterno 5, categoria C/6, è stato soppresso e ha generato nuovo identificativo catastale come innanzi descritto (Bonifica identificativo catastale n. 37497.1/2007 del 14/12/2007).**

### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano seminterrato. L'altezza utile interna è di 2,40 m.

Il fabbricato è stato edificato nel 1967-1968.

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 1 fuori terra (Corpo 1) e 1 seminterrato (Corpo 2).

L'unità immobiliare in oggetto è un vano deposito posto al piano seminterrato, con accesso sia dall'interno dell'abitazione, mediante una scala, sia dall'esterno, attraverso la rampa carrabile posta nel giardino di pertinenza.

Il fabbricato per intero risale alla metà degli anni '60 ed è stato oggetto di numerosi interventi di ristrutturazione e rimaneggiamento, l'ultimo dei quali risale al 2011, quando è stata realizzata la scala interna che collega i due livelli.

Contestualmente, è stato creato al piano un servizio igienico/lavanderia con finestra.

L'unità immobiliare è caratterizzata da finiture di livello medio ed è in buone condizioni manutentive.

Il tramezzo divisorio tra il vano scala e l'ambiente principale, che delimita di fatto un ripostiglio/sottoscala, costituisce elemento di difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio in atti (P.d.C. del 2011).

### Descrizione dettagliata

#### Strutture

---

##### *Strutture verticali*

- materiale: misto muratura portante e c.a.
- condizioni: sufficienti

##### *Travi*

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

##### *Solai*

- condizioni: buone
- tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele

#### Componenti Edilizie

---

##### *Infissi esterni*

- condizioni: buone
- tipologia: doppia/singola anta a battente
- protezione: -
- materiale protezione: -



- materiale: legno e/o alluminio

*Infissi interni, riferito a Porta del bagno*

- tipologia: scorrevole

- condizioni: buone

- materiale: legno tamburato

*Pareti esterne, riferito a Muri perimetrali*

- materiale: muratura di mattoni pieni

- condizioni: sufficienti/scarse

- rivestimento: intonaco civile di malta e calce

*Pavim. Esterna, riferito a Pavimentazione giardino*

- materiale: piastrelle di gres

- condizioni: sufficienti/scarse

*Pavim. Interna*

- condizioni: buone

- materiale: piastrelle di gres

*Rivestimento, riferito a Pareti bagni*

- condizioni: buone

- ubicazione: bagno

- materiale: ceramica

*Scale, riferito a Scala interna*

- posizione: a rampa singola

- condizioni: buone

- rivestimento: ceramica

## **Impianti**

---

*Elettrico*

- condizioni: sufficienti

- conformità: -

- tipologia: sottotraccia

*Fognatura, riferito a Bagno*

- conformità: -

- recapito: rete cittadina

- condizioni: sufficienti

*Idrico*

- conformità: -

- rete di distribuzione: tubazioni in multistrato

- alimentazione: diretta da rete comunale

- tipologia: sottotraccia

- condizioni: sufficienti

## **Destinazione urbanistica**

### **Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano Urbanistico Generale) come zona **C2 - Residenziale di espansione**, in forza di delibera G.R. n. 2008 del 30.12.2005.

Norme tecniche ed indici:

Agli strumenti urbanistici esecutivi preventivi, oltre al rispetto degli indici e delle prescrizioni contenute nelle tabelle riportate nella tavola n.10, si applicheranno i seguenti indici e parametri:

- Indice territoriale I.T. = 1,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>



- Indice fondiario I.F. = 4,00 m<sup>3</sup>/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altezza massima H max = 16,00 m
- Numero dei piani fuori terra: NP = 4
- Arretramento minimo dal filo stradale: quello indicato dalle fasce di rispetto, ove prescritte dal P.U.G., e comunque non inferiore a ml 5,00 – 7,00 – 10,00 per strade rispettivamente di larghezza inferiore a 7,00 m, tra m 7,00 e 15,00 e superiore a 15,00 m.
- Distanza minima dai confini D = 5,00 ml
- Distacco minimo tra gli edifici D = 10,00 ml
- Volume max realizzabile: V = 8571 m<sup>3</sup>.

## Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Vano rimessa/deposito</b>			
- Superficie reale lorda	47.40 mq	1.00	47.40 mq
<b>Bagno/lavanderia</b>			
- Superficie reale lorda	9.63 mq	1.00	9.63 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	57.03 mq		57.03 mq

## Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 34.218,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 34.218,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 34.218,00



