

# TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

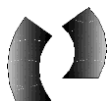
## Sezione Fallimentare

---

### **FALLIMENTO N° 54/2019**

Giudice Delegato: Dott. Sergio Memmo  
Curatrice: Dott.ssa Irene F. Venneri

### **PERIZIA DI STIMA**



**Tecnico Incaricato: Ing. Mauro Portaluri**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°2447  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce  
C.F. PRT MRA 75M13 E815J – P.IVA 03889500751

Studio in Piazza Achille Pellizzari, n.c. 5 – 73024 Maglie (LE)  
Cell. 339-7236741  
E.mail: [mauro.portaluri@libero.it](mailto:mauro.portaluri@libero.it) – Pec: [mauro.portaluri@ingpec.eu](mailto:mauro.portaluri@ingpec.eu)

# **PARTE PRIMA**

## **IMMOBILI NEL COMUNE DI MAGLIE**

**LOTTO 1**  
**Ripostiglio in Maglie (LE) - Via Michele Arciuli, 19 – Piano Interrato**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un ripostiglio ubicato a Maglie (LE) in Via Michele Arciuli, 19.

L'immobile è ubicato al piano interrato all'interno dell'autorimessa condominiale in prossimità della scala condominiale e presenta una superficie lorda di circa **mq 4.00**.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale "B2/1 – Zona di Completamento Urbano".

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
15	1712	35	C/2	2	3 mq	4 mq	€ 7,59

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di un vano adibito a deposito/ripostiglio ubicato nel vano scala condominiale a livello del piano interrato dove ha sede l'autorimessa condominiale. L'accesso avviene dal vano scala condominiale e non è direttamente collegato ai vani abitativi.

Il vano presenta una superficie utile di circa mq 3.00 ed un'altezza interna di circa m 2.40.

La struttura portante è costituita da pareti in muratura in blocchi di calcestruzzo vibrato dello spessore di cm 25 e da solaio piano latero-cementizio.

Le finiture interne sono di buona fattura e in buone condizioni. Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile, il pavimento è in ceramica con relativo battiscopa perimetrale, la porta di accesso è in alluminio, è presente l'impianto elettrico.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica bene integrata nel territorio urbano, a carattere prevalentemente residenziale ma con diverse attività commerciali nelle vicinanze.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.1.1 Ipoteca Volontaria:**

Nessuna

**Ipoteca Giudiziale:**

Nessuna

**Pignoramento Immobiliare:**

Nessuno

**4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale****4.2.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

Nessuna difformità

**4.2.2 Conformità catastale:**

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, si fa presente che nella visura catastale è riportato l'indirizzo errato "Via Capitano Elio Nisi", al posto di "Via Michele Arciuli, 19". E' necessario effettuare un aggiornamento catastale.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € -----  
 Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora  
 scadute al momento della perizia: € -----  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € -----

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari**

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Permuta del Notaio Antonio Novelli del 01.04.2005 – rep. 60875, trascritto il 19.04.2005 ai nn. 11569 e 11570 particolari, oltre Rinunzia di Usufrutto del Notaio A. Novelli del 08.10.2007 – rep. 70536, trascritta il 11.10.2007 al n. 28066 particolare.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n° 55/2005 del 11.05.2005 – Pratica Edilizia n° 156/2004;
- Permesso di Costruire n° 4/2008 del 16.01.2008 – Pratica Edilizia n° 112/2007 – Variante in Corso d'Opera;
- Permesso di Costruire n° 111/2009 del 20.10.2009 – Pratica Edilizia n° 146/2008 – Accertamento di Conformità;
- Autorizzazione di Agibilità del 11.01.2010.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di Stima**

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

Immobile	Sup. Comm.	Valore Intero	Valore Diritto
Deposito/Ripostiglio	mq 4.00	€ 2.000,00	<b>€ 2.000,00</b>

**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:

**€ 300,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del

valore:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):	<b>€ 300,00</b>

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b><u>€ 1.400,00</u></b>
--	--------------------------

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

---

**LOTTO 2****Ripostiglio in Maglie (LE) - Via Michele Arciuli, 19 – Piano Interrato****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un deposito ubicato a Maglie (LE) in Via Michele Arciuli, 19.

L'immobile è ubicato al piano interrato all'interno dell'autorimessa condominiale in prossimità della scala condominiale e presenta una superficie lorda di circa **mq 5.00**.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale "B2/1 – Zona di Completamento Urbano".

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
15	1712	36	C/2	2	3 mq	5 mq	€ 7,59

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di un vano adibito a deposito/ripostiglio ubicato nel vano scala condominiale a livello del piano interrato dove ha sede l'autorimessa condominiale. L'accesso avviene dal vano scala condominiale al di sotto della rampa della scala e non è direttamente collegato ai vani abitativi. Il vano presenta una superficie utile di circa mq 3.00 ed un'altezza interna di circa m 2.40.

La struttura portante è costituita da pareti in muratura in blocchi di calcestruzzo vibrato dello spessore di cm 25 e dalla soletta in cemento armato relativa al pianerottolo delle scale.

Le finiture interne sono di buona fattura e in buone condizioni. Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile, il pavimento è in ceramica con relativo battiscopa perimetrale, la porta di accesso è in alluminio, è presente l'impianto elettrico.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica bene integrata nel territorio urbano, a carattere prevalentemente residenziale ma con diverse attività commerciali nelle vicinanze.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.1.1 Ipoteca Volontaria:**

Nessuna

**Ipoteca Giudiziale:**

Nessuna

**Pignoramento Immobiliare:**

Nessuno

**4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale****4.2.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

Nessuna difformità

**4.2.2 Conformità catastale:**

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, si fa presente che nella visura catastale è riportato l'indirizzo errato "Via Capitano Elio Nisi", al posto di "Via Michele Arciuli, 19". E' necessario effettuare un aggiornamento catastale.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ -----
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ -----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ -----

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari**

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Permuta del Notaio Antonio Novelli del 01.04.2005 – rep. 60875, trascritto il 19.04.2005 ai nn. 11569 e 11570 particolari, oltre Rinunzia di Usufrutto del Notaio A. Novelli del 08.10.2007 – rep. 70536, trascritta il 11.10.2007 al n. 28066 particolare.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n° 55/2005 del 11.05.2005 – Pratica Edilizia n° 156/2004;
- Permesso di Costruire n° 4/2008 del 16.01.2008 – Pratica Edilizia n° 112/2007 – Variante in Corso d'Opera;
- Permesso di Costruire n° 111/2009 del 20.10.2009 – Pratica Edilizia n° 146/2008 – Accertamento di Conformità;
- Autorizzazione di Agibilità del 11.01.2010.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di Stima**

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

Immobile	Sup. Comm.	Valore Intero	Valore Diritto
Deposito/Ripostiglio	mq 5.00	€ 2.500,00	<b>€ 2.500,00</b>

**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:

**€ 375,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del

valore:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):	<b>€ 300,00</b>

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b><u>€ 1.825,00</u></b>
--	--------------------------

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

---



**LOTTO 3****Locale Commerciale e Deposito in Maglie (LE) - Via Francesco Casatello, 24****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale con deposito ubicato a Maglie (LE) in Via Francesco Casatello, 24.

L'immobile, identificato quale "locale commerciale 1" sugli elaborati di progetto, è ubicato al piano terra di un edificio condominiale con annesso locale deposito al piano interrato di superficie lorda di circa mq 55.00 e mq 62.00 rispettivamente.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale "B2/1 – Zona di Completamento Urbano".

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	1809	5	C/2	2	54 mq	62 mq	€ 136,65
20	1809	22	C/1	4	47 mq	55 mq	€ 1.038,90

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di un locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio condominiale con annesso vano deposito al piano interrato collegato da scala a chiocciola interna. L'accesso avviene direttamente dalla via Francesco Casatello.

Il locale commerciale presenta una superficie utile di circa mq 47.00 ed un'altezza interna di circa m 3.20, il deposito presenta una superficie utile di circa mq 54.00 ed un'altezza interna di circa m 2.50. A piano terra è presente un servizio igienico con aerazione diretta e con antibagno.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di termo laterizio e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L'immobile si presenta in **parziale stato di completamento** per quanto riguarda le finiture e gli impianti. Le finiture presenti sono in buono stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 70%.

Le superfici esterne di prospetto sono intonacate a civile e rifinite con intonaco rasato, le aperture esterne sono rivestite in marmo, mancano gli infissi esterni, è presente una saracinesca metallica.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile a piano terra e a piano interrato. A piano terra è presente il massetto cementizio ma mancano il pavimento, il battiscopa perimetrale, i rivestimenti delle pareti del servizio igienico, le porte interne e gli apparecchi igienico-sanitari. A piano interrato è presente una pavimentazione in cemento del tipo industriale, è presente una porta "REI" di accesso dal vano scala condominiale, manca la scala a chiocciola di collegamento interno.

Sono presenti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, in stato di parziale completamento. Sono presenti le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico-fognante ma mancano i terminali e gli accessori. Sono presenti le tubazioni in corrugato incassate e le scatole dell'impianto elettrico ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica bene integrata nel territorio urbano, a carattere prevalentemente residenziale ma con diverse attività commerciali nelle vicinanze.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Allo stato attuale risulta libero, è presente del materiale da costruzione e alcune attrezzature.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*4.1.1 Ipoteca Volontaria:*

n. 2367 del 21.03.2007 a favore di.

*Ipoteca Giudiziale:*

Nessuna

*Pignoramento Immobiliare:*

Nessuno

**4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

*4.2.1 Conformità urbanistico-edilizia:*

Nessuna difformità

*4.2.2 Conformità catastale:*

Nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ -----

Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ -----

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Allo Stato attuale risulta di proprietà della \_\_\_\_\_ alla quale è pervenuto per Atto di Permuta del Notaio Antonio Novelli del 10.01.2007 – rep. 68867, trascritto il 24.01.2007 al n. 2527 particolare.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n°36/2007 del 12.04.2007 – Pratica Edilizia n°167/2005;
- Permesso di Costruire n°66/2011 del 03.10.2011 – Pratica Edilizia n°117/2009 – Variante in Corso d'Opera;
- L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di Stima**

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore Intero</b>	<b>Valore Diritto</b>
Locale Commerciale	mq 86.00	€ 72.240,00	<b>€ 72.240,00</b>

**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:	<b>€ 10.836,00</b>
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):	<b>€ 3.404,00</b>

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b><u>€ 58.000,00</u></b>
--	---------------------------

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

---

**LOTTO 4****Locale Commerciale e Deposito in Maglie (LE) - Via Francesco Casatello, 22****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale con deposito ubicato a Maglie (LE) in Via Francesco Casatello, 22.

L'immobile, identificato quale "locale commerciale 2" sugli elaborati di progetto, è ubicato al piano terra di un edificio condominiale con annesso locale deposito al piano interrato di superficie lorda di circa mq 61.00 e mq 56.00 rispettivamente.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale "B2/1 – Zona di Completamento Urbano".

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	1809	8	C/2	2	47 mq	56 mq	€ 118,94
20	1809	23	C/1	4	50 mq	61 mq	€ 1.105,22

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di un locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio condominiale con annesso vano deposito al piano interrato collegato da scala a chiocciola interna. L'accesso avviene direttamente dalla via Francesco Casatello.

Il locale commerciale presenta una superficie utile di circa mq 50.00 ed un'altezza interna di circa m 3.20, il deposito presenta una superficie utile di circa mq 47.00 ed un'altezza interna di circa m 2.50. A piano terra è presente un servizio igienico con aerazione diretta e con antibagno.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di termo laterizio e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L'immobile si presenta in **parziale stato di completamento** per quanto riguarda le finiture e gli impianti. Le finiture presenti sono in buono stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 70%.

Le superfici esterne di prospetto sono intonacate a civile e rifinite con intonaco rasato, le aperture esterne sono rivestite in marmo, mancano gli infissi esterni, sono presenti delle saracinesche metalliche.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile a piano terra e a piano interrato. A piano terra è presente il massetto cementizio ma mancano il pavimento, il battiscopa perimetrale, i rivestimenti delle pareti del servizio igienico, le porte interne e gli apparecchi igienico-sanitari. A piano interrato è presente una pavimentazione in cemento del tipo industriale, è presente una porta "REI" di accesso dal vano scala condominiale, manca la scala a chiocciola di collegamento interno, inoltre è stata realizzata un'apertura che consente il passaggio all'area del sotto-rampa condominiale, probabilmente per eventuali operazioni di ispezioni e manutenzione dell'intradosso del solaio latero-cementizio della rampa e della tubazione dello scarico fognante che la attraversa.

Sono presenti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, in stato di parziale completamento. Sono presenti le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico-fognante ma mancano i terminali e gli accessori. Sono presenti tubazioni in corrugato incassate e le scatole dell'impianto elettrico ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica bene integrata nel territorio urbano, a carattere prevalentemente residenziale ma con diverse attività commerciali nelle vicinanze.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.1.1 *Ipoteca Volontaria:*

n. 2367 del 21.03.2007 a favore di

##### *Ipoteca Giudiziale:*

Nessuna

##### *Pignoramento Immobiliare:*

Nessuno

#### 4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.2.1 *Conformità urbanistico-edilizia:*

E' presente una difformità rispetto agli elaborati progettuali non debitamente autorizzata consistente nell'apertura di un vano porta nel deposito a piano interrato nella muratura di separazione con il sotto-rampa. E' necessario regolarizzarla con adeguata pratica autorizzativa (C.I.L.A., S.C.I.A., P.d.C. ...).

##### 4.2.2 *Conformità catastale:*

E' presente una difformità rispetto alla planimetria catastale, di cui al punto precedente. E' necessario un aggiornamento mediante pratica DOCFA.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ -----
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ -----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ -----

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari

Allo Stato attuale risulta di proprietà della \_\_\_\_\_ alla quale è pervenuto per Atto di Permuta del Notaio Antonio Novelli del 10.01.2007 – rep. 68867, trascritto il 24.01.2007 al n. 2527 particolare.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n°36/2007 del 12.04.2007 – Pratica Edilizia n°167/2005;
- Permesso di Costruire n°66/2011 del 03.10.2011 – Pratica Edilizia n°117/2009 – Variante in Corso d'Opera;
- L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore Intero</b>	<b>Valore Diritto</b>
Locale Commerciale	mq 89.00	€ 74.760,00	<b>€ 74.760,00</b>

**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:

**€ 11.214,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):

**€ 3.546,00****8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 60.000,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

**LOTTO 5****Locale Commerciale e Deposito in Maglie (LE) - Via Francesco Casatello, 16****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale con deposito ubicato a Maglie (LE) in Via Francesco Casatello, 16.

L'immobile, identificato quale "locale commerciale 3" sugli elaborati di progetto, è ubicato al piano terra di un edificio condominiale con annesso locale deposito al piano interrato di superficie lorda di circa mq 46.00 e mq 44.00 rispettivamente.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale "B2/1 – Zona di Completamento Urbano".

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	1809	11	C/2	2	38 mq	44 mq	€ 96,16
20	1809	24	C/1	5	39 mq	46 mq	€ 1.003,06

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di un locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio condominiale con annesso vano deposito al piano interrato collegato da scala a chiocciola interna. L'accesso avviene direttamente dalla via Francesco Casatello.

Il locale commerciale presenta una superficie utile di circa mq 39.00 ed un'altezza interna di circa m 3.20, il deposito presenta una superficie utile di circa mq 38.00 ed un'altezza interna di circa m 2.50. A piano terra è presente un servizio igienico con aerazione diretta e con antibagno.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di termo laterizio e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L'immobile si presenta in **parziale stato di completamento** per quanto riguarda le finiture e gli impianti. Le finiture presenti sono in buono stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 70%.

Le superfici esterne di prospetto sono intonacate a civile e rifinite con intonaco rasato, le aperture esterne sono rivestite in marmo, mancano gli infissi esterni, sono presenti delle saracinesche metalliche.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile a piano terra e a piano interrato. A piano terra è presente il massetto cementizio ma mancano il pavimento, il battiscopa perimetrale, i rivestimenti delle pareti del servizio igienico, le porte interne e gli apparecchi igienico-sanitari. A piano interrato è presente una pavimentazione in cemento del tipo industriale, è presente una porta "REI" di accesso dal vano scala condominiale, manca la scala a chiocciola di collegamento interno, inoltre è stata realizzata un'apertura che consente il passaggio all'area del sotto-rampa condominiale, probabilmente per eventuali operazioni di ispezioni e manutenzione dell'intradosso del solaio latero-cementizio della rampa e della tubazione dello scarico fognante che la attraversa.

Sono presenti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, in stato di parziale completamento. Sono presenti le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico-fognante ma mancano i terminali e gli accessori. Sono presenti tubazioni in corrugato incassate e le scatole dell'impianto elettrico ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica bene integrata nel territorio urbano, a carattere prevalentemente residenziale ma con diverse attività commerciali nelle vicinanze.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.1.1 *Ipoteca Volontaria:*

n. 2367 del 21.03.2007 a favore di

##### *Ipoteca Giudiziale:*

Nessuna

##### *Pignoramento Immobiliare:*

Nessuno

#### 4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.2.1 *Conformità urbanistico-edilizia:*

E' presente una difformità rispetto agli elaborati progettuali non debitamente autorizzata consistente nell'apertura di un vano porta nel deposito a piano interrato nella muratura di separazione con il sotto-rampa. E' necessario regolarizzarla con adeguata pratica autorizzativa (C.I.L.A., S.C.I.A., P.d.C. ...).

##### 4.2.2 *Conformità catastale:*

E' presente una difformità rispetto alla planimetria catastale, di cui al punto precedente. E' necessario un aggiornamento mediante pratica DOCFA.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ -----
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ -----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ -----

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari

Allo Stato attuale risulta di proprietà della \_\_\_\_\_ alla quale è pervenuto per Atto di Permuta del Notaio Antonio Novelli del 10.01.2007 – rep. 68867, trascritto il 24.01.2007 al n. 2527 particolare.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n°36/2007 del 12.04.2007 – Pratica Edilizia n°167/2005;
- Permesso di Costruire n°66/2011 del 03.10.2011 – Pratica Edilizia n°117/2009 – Variante in Corso d'Opera;
- L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.



**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore Intero</b>	<b>Valore Diritto</b>
Locale Commerciale	mq 68.00	€ 57.120	<b>€ 57.120,00</b>

**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: **€ 8.568,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo): **€ 3.552,00**

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 45.000,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

**LOTTO 6****Locale Commerciale e Deposito in Maglie (LE) - Via Francesco Casatello, 14****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale con deposito ubicato a Maglie (LE) in Via Francesco Casatello, 14.

L'immobile, identificato quale "locale commerciale 4" sugli elaborati di progetto, è ubicato al piano terra di un edificio condominiale con annesso locale deposito al piano interrato di superficie lorda di circa mq 49.00 e mq 45.00 rispettivamente.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale "B2/1 – Zona di Completamento Urbano".

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	1809	12	C/2	2	38 mq	45 mq	€ 96,16
20	1809	25	C/1	4	42 mq	49 mq	€ 1.003,06

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di un locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio condominiale con annesso vano deposito al piano interrato collegato da scala a chiocciola interna. L'accesso avviene direttamente dalla via Francesco Casatello.

Il locale commerciale presenta una superficie utile di circa mq 42.00 ed un'altezza interna di circa m 3.20, il deposito presenta una superficie utile di circa mq 38.00 ed un'altezza interna di circa m 2.50. A piano terra è presente un servizio igienico con aerazione diretta e con antibagno.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di termo laterizio e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L'immobile si presenta in **parziale stato di completamento** per quanto riguarda le finiture e gli impianti. Le finiture presenti sono in buono stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 70%.

Le superfici esterne di prospetto sono intonacate a civile e rifinite con intonaco rasato, le aperture esterne sono rivestite in marmo, mancano gli infissi esterni, è presente una saracinesca metallica.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile a piano terra e a piano interrato. A piano terra è presente il massetto cementizio ma mancano il pavimento, il battiscopa perimetrale, i rivestimenti delle pareti del servizio igienico, le porte interne e gli apparecchi igienico-sanitari. A piano interrato è presente una pavimentazione in cemento del tipo industriale, è presente una porta "REI" di accesso dal vano scala condominiale, manca la scala a chiocciola di collegamento interno.

Sono presenti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, in stato di parziale completamento. Sono presenti le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico-fognante ma mancano i terminali e gli accessori. Sono presenti tubazioni in corrugato incassate e le scatole dell'impianto elettrico ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica bene integrata nel territorio urbano, a carattere prevalentemente residenziale ma con diverse attività commerciali nelle vicinanze.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*4.1.1 Ipoteca Volontaria:*

n. 2367 del 21.03.2007 a favore di

*Ipoteca Giudiziale:*

Nessuna

*Pignoramento Immobiliare:*

Nessuno

**4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

*4.2.1 Conformità urbanistico-edilizia:*

Nessuna difformità

*4.2.2 Conformità catastale:*

Nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ -----

Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ -----

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Allo Stato attuale risulta di proprietà della \_\_\_\_\_ alla quale è pervenuto per Atto di Permuta del Notaio Antonio Novelli del 10.01.2007 – rep. 68867, trascritto il 24.01.2007 al n. 2527 particolare.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n°36/2007 del 12.04.2007 – Pratica Edilizia n°167/2005;
- Permesso di Costruire n°66/2011 del 03.10.2011 – Pratica Edilizia n°117/2009 – Variante in Corso d'Opera;
- L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di Stima**

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore Intero</b>	<b>Valore Diritto</b>
Locale Commerciale	mq 72.00	€ 60.480,00	<b>€ 60.480,00</b>

**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:	<b>€ 9.072,00</b>
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):	<b>€ 3.408,00</b>

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b><u>€ 48.000,00</u></b>
--	---------------------------

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

---

**LOTTO 7****Appartamento in Maglie (LE) - Via Francesco Casatello, 20****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento di civile abitazione ubicato a Maglie (LE) in Via Francesco Casatello, 20.

L'immobile, identificato quale "appartamento 1" sugli elaborati di progetto, è ubicato al piano terra di un edificio condominiale e sviluppa una superficie lorda di circa **mq 116.00** oltre a scoperti di esclusiva pertinenza.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale "B2/1 – Zona di Completamento Urbano".

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	1809	21	A/3	3	7 vani	128 mq* 116 mq**	€ 397,67

\* superficie commerciale comprese le aree scoperte, pertinenze, ecc...;

\*\* superficie lorda abitazione.

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra di un edificio condominiale. L'accesso è indipendente e avviene direttamente dall'area condominiale scoperta prospiciente via Francesco Casatello.

L'abitazione presenta una superficie utile di circa mq 98.00 ed un'altezza interna di circa m 3.20, si sviluppa su di un solo livello, a piano terra, e si compone di soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, cottura/pranzo, lavanderia e tre camere da letto.

Di esclusiva pertinenza è lo scoperto nella zona retrostante e una chiostrina per una superficie lorda di circa mq 96.00 e mq 19.00 rispettivamente.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di termo laterizio e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L'immobile si presenta in **parziale stato di completamento** per quanto riguarda le finiture e gli impianti. Le finiture presenti sono in buono stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 70%.

Le superfici esterne di prospetto sono intonacate a civile e rifinite con intonaco rasato, le aperture esterne sono rivestite in marmo, sono presenti gli infissi esterni in alluminio a taglio termico e le tapparelle in PVC manuali, il portoncino di ingresso è del tipo blindato rivestito in legno.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile, è presente il massetto cementizio ma mancano il pavimento, il battiscopa perimetrale, i rivestimenti delle pareti del servizio igienico e della cucina, le porte interne e gli apparecchi igienico-sanitari.

Sono presenti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, termico, in stato di parziale completamento. Sono presenti le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico-fognante ma mancano i terminali e gli accessori. Sono presenti tubazioni in corrugato incassate e le scatole dell'impianto elettrico ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico. Sono presenti le tubazioni dell'impianto termico ma mancano i terminali e gli accessori.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica bene integrata nel territorio urbano, a carattere prevalentemente residenziale ma con diverse attività commerciali nelle vicinanze.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*4.1.1 Ipoteca Volontaria:*

n. 2367 del 21.03.2007 a favore di.

*Ipoteca Giudiziale:*

Nessuna

*Pignoramento Immobiliare:*

Nessuno

**4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

*4.2.1 Conformità urbanistico-edilizia:*

Nessuna difformità

*4.2.2 Conformità catastale:*

Nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ -----

Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ -----

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Permuta del Notaio Antonio Novelli del 10.01.2007 – rep. 68867, trascritto il 24.01.2007 al n. 2527 particolare.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n°36/2007 del 12.04.2007 – Pratica Edilizia n°167/2005;
- Permesso di Costruire n°66/2011 del 03.10.2011 – Pratica Edilizia n°117/2009 – Variante in Corso d'Opera;
- L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di Stima**

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore Intero</b>	<b>Valore Diritto</b>
Appartamento	mq 128.00	€ 89.600,00	<b>€ 89.600,00</b>

**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: **€ 13.440,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo): **€ 3.160,00**

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 73.000,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

---

**LOTTO 8****Posti Auto Scoperti in Maglie (LE) - Via Gallipoli, 77****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di due posti auto scoperti ubicati a Maglie (LE) in Via Gallipoli,77.

L'immobile è ubicato al piano terra su di un'area scoperta di un edificio condominiale e sviluppa una superficie lorda di circa mq 16.00 a posto auto, quindi una superficie lorda totale di circa mq **32.00**.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale "B2/1 – Zona di Completamento Urbano".

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
18	422	28	C/6	1	16 mq	16 mq	€ 34,71
18	422	29	C/6	1	16 mq	16 mq	€ 34,71

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di due posti auto scoperti ubicati al piano terra di un edificio condominiale in area scoperta adiacente al vano scala. L'accesso è indipendente e avviene direttamente da via Francesco Casatello attraverso un cancello carrabile.

I posti auto scoperti presentano una superficie utile di circa mq 16.00 cadauno e sono su area scoperta costituita dal solaio di copertura dell'autorimessa interrata, tale area risulta delimitata dai muri perimetrali del condominio e dal cancello carrabile ma non è fisicamente separata dal passaggio pedonale per l'accesso al vano scala condominiale e agli appartamenti di piano terra, le due aree risultano adiacenti in maniera tale che si preclude il loro utilizzo in maniera indipendente l'una dall'altra.

La pavimentazione risulta in piastrelle di ceramica.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica bene integrata nel territorio urbano, a carattere prevalentemente residenziale ma con diverse attività commerciali nelle vicinanze.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.1.1 Ipoteca Volontaria:**

Nessuna

**Ipoteca Giudiziale:**

Nessuna

**Pignoramento Immobiliare:**

Nessuno

**4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale****4.2.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

Nessuna difformità



4.2.2 *Conformità catastale:*  
Nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ -----
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ -----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ -----

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Permuta del Notaio Giovanni De Donno del 21.01.2009 – rep. 21181, trascritto il 04.02.2009 al n. 2998.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n°101/2008 del 10.09.2008 – Pratica Edilizia n°146/2007;
- Permesso di Costruire n° 18/2009 del 26.02.2009 – Pratica Edilizia n°06/2009 – Voltura del Permesso di Costruire n°101/2008 del 10.09.2008;
- Comunicazione di Attività Edilizia Libera n°28457 del 22.12.2011;
- Permesso di Costruire n°11/2013 del 20.02.2013 – Pratica Edilizia n°079/2012 – Variante in Corso d'Opera;
- L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di Stima**

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

Immobile	Sup. Comm.	Valore Intero	Valore Diritto
Posto Auto Scoperto	mq 32.00	€ 6.400,00	<b>€ 6.400,00</b>

**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:

**€ 960,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: € 0,00  
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo): € 500,00

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 4.940,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
***Ing. Mauro Portaluri***

---

**LOTTO 9****Terreno in Maglie (LE) - Via Michele Arciuli / Via Vincenzo Ingravalle****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno ubicato a Maglie (LE) in Via Michele Arciuli / Via Vincenzo Ingravalle.

L'immobile è ubicato in zona residenziale ed è privo di opere edilizie e sviluppa una superficie lorda di circa **mq 75.00**.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui è ubicato il terreno quale "B2/1 – Zona di Completamento Urbano" avente i seguenti parametri:

I.f.f.=5.00 mc/mq

Rapporto di Copertura: 60%

Distanze dai Confini: m 10.00 tra pareti finestrate – m 5.00 tra pareti cieche;

N° di piani: 2 piani fuori terra con altezza massima di m 7.00.

**1.2 Vincoli del PPTR**

La zona non ricade in area soggetta ai vincoli previsti dal vigente strumento del PPTR – Piano Paesaggistico Territoriale Regionale – Regione Puglia.

**1.3 Vincoli Idrogeologici del PAI**

La zona non ricade in area soggetta ai vincoli previsti dal vigente strumento del PAI – Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino – Regione Puglia.

**1.4 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
15	1769	--	Ficheto	1	113 mq	€ 0,99	€ 0,61

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di un terreno ubicato in zona residenziale periferica intercluso tra altri fabbricati e pertinenze di altra proprietà tra le vie Arciuli e Ingravalle.

Il terreno presenta una forma regolare pressoché rettangolare di superficie pari a circa mq 75 (dimensioni rilevate 11.30x6.60=74.58 mq), risulta confinante a nord, est ed ovest con aree scoperte di pertinenza di altre proprietà, sud parzialmente con fabbricato e con area scoperta di pertinenza di altra proprietà, è delimitato su tre lati da muratura in blocchi di cemento.

Risulta libero da manufatti, opere edilizie, fabbricati o altro, e versa in stato di completo abbandono con la presenza di un solo albero.

Non presenta un accesso diretto e indipendente, l'accesso a tale lotto avviene attraverso aree di altra proprietà, l'autorimessa condominiale di un fabbricato ubicato su via Ingravalle, 26/D, rispetto alla quale il terreno risulta sottoposto della quota di m 1.00 circa.

Il terreno (ex particella 1704) è stato originato dal frazionamento di particelle di maggiori dimensioni e risulta essere un'area residuale di un progetto di costruzione di un fabbricato, pertanto già inserita nel suddetto progetto, la cui cubatura risulta asservita a tale intervento.

Può essere utilizzato solo come area scoperta magari sistemata a verde ed essere di qualche interesse per i frontisti.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica bene integrata nel territorio urbano, a carattere prevalentemente residenziale.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.1.1 Ipoteca Volontaria:**

n.2328 del 11.09.2014 a favore.

**Ipoteca Giudiziale:**

Nessuna

**Pignoramento Immobiliare:**

n. 13633 del 15.06.2016 a favore di .

**4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale****4.2.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

Nessuna difformità

**4.2.2 Conformità catastale:**

Lo stralcio del foglio di mappa risulta conforme allo stato dei luoghi, sulla visura è riportato un valore errato di superficie di mq 113 contrariamente alla superficie reale pari a mq 75. E' necessario un aggiornamento catastale.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € -----

Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € -----

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari**

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Permuta del Notaio Antonio Novelli del 01.04.2005 – rep. 60875, trascritto il 19.04.2005 ai nn. 11569 e 11570 particolari.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di Stima**

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

Immobile	Sup. Comm.	Valore Intero	Valore Diritto
Terreno	mq 75.00	€ 3.750,00	€ 3.750,00

**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:	<b>€ 563,00</b>
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):	<b>€ 300,00</b>

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b><u>€ 2.887,00</u></b>
--	--------------------------

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

---

## **PARTE SECONDA**

### **IMMOBILI NEL COMUNE DI UGENTO**

**LOTTO 10**  
**Autorimessa in Ugento (LE) - Via San Rocco, 45 – Piano Interrato**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un'autorimessa ubicata a Ugento (LE) in Via San Rocco, 45, in località "Supersana".

L'immobile è ubicato al piano interrato di un complesso residenziale di villette a schiera indipendenti disposte su due piani e presenta una superficie lorda di circa mq 665.00.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale "C1 – Zona di Espansione" – Comparto n°20 – Lotti 31-32.

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
50	1250	1	C/6	3	23 mq	28 mq	€ 47,51
50	1250	2	C/2	3	15 mq	19 mq	€ 30,99
50	1250	3	C/2	3	14 mq	17 mq	€ 28,92
50	1250	4	C/2	3	9 mq	13 mq	€ 18,59
50	1250	5	C/2	3	9 mq	12 mq	€ 18,59
50	1250	6	C/2	3	9 mq	13 mq	€ 18,59
50	1250	8	C/6	3	23 mq	26 mq	€ 47,51
50	1250	9	C/6	3	24 mq	28 mq	€ 49,58
50	1250	10	C/2	3	29 mq	35 mq	€ 59,91
50	1250	11	C/6	3	24 mq	28 mq	€ 49,58
50	1250	12	C/6	3	24 mq	26 mq	€ 49,58
50	1250	13	C/6	3	24 mq	26 mq	€ 49,58
50	1250	14	C/6	3	24 mq	28 mq	€ 49,58
50	1250	15	C/2	3	29 mq	35 mq	€ 59,91
50	1250	16	C/6	3	24 mq	27 mq	€ 49,58
50	1250	17	C/6	3	24 mq	27 mq	€ 49,58
						<b>382 mq</b>	

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di un' autorimessa ubicata al piano interrato di un complesso residenziale composto da 8 villette a schiera indipendenti disposte su due piani. L'accesso avviene dalla rampa che si affaccia su via San Rocco, l'autorimessa non è direttamente collegata ai vani abitativi.

L'autorimessa presenta una superficie utile totale di circa mq 550 ed un'altezza interna di circa m 2.80 (in assenza di pavimentazione), si compone di una rampa di accesso, un'area di manovra comune, un'intercapedine, n°1 box auto, n°8 posti auto e n°7 locali deposito.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di calcestruzzo vibrato di spessore di cm 30 e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L'immobile si presenta allo **stato rustico** e versa in stato di totale abbandono, le strutture sono in discreto stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 50%.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto non sono intonacate, manca la pavimentazione interna e sulla rampa, è presente un vespaio in pietrame calcareo, non sono presenti i tramezzi di delimitazione dei depositi, le murature di delimitazione dell'intercapedine lato strada, mancano tutti gli infissi (basculante, porte).

E' presente l'impianto elettrico in stato di parziale completamento, sono presenti le tubazioni in corrugato sotto traccia e le scatole dei comandi e di derivazione ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica del territorio urbano a carattere prevalentemente residenziale composta essenzialmente da villette indipendenti.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.1.1 *Ipoteca Volontaria:*

n.7648 del 15.11.2006 a favore di.

##### *Ipoteca Giudiziale:*

Nessuna

##### *Pignoramento Immobiliare:*

Nessuno

#### 4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.2.1 *Conformità urbanistico-edilizia:*

Nessuna difformità.

L'immobile risulta conforme al "P.d.C. 03/U del 04.03.2015 – Variante in Corso d'Opera alla D.I.A. n. 20113 del 25.08.2010" relativamente alla parte attualmente realizzata. E' necessario presentare una nuova pratica edilizia per le opere di completamento e finitura.

##### 4.2.2 *Conformità catastale:*

Sulla visura e sulla planimetria catastale il sub. 2 presenta una superficie lorda di mq 19 maggiore rispetto allo stato di fatto che risulta essere di mq 13, questo perché si è erroneamente computata la superficie che attualmente è occupata dall'intercapedine. E' necessario un aggiornamento planimetrico mediante pratica DOCFA.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Compravendita del Notaio Antonio Novelli del 30.12.2005 – rep. 64825, trascritto il 14.01.2006 al n. 1424 particolare.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n°59/U del 29.11.2006 – Pratica Edilizia n°2410/2006;
- D.I.A. n°20113 del 25.08.2010;
- Permesso di Costruire n° 03/U del 04.03.2015 – Pratica Edilizia n° 3739/2014 – Variante in corso d'opera alla D.I.A.;
- L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di Stima**

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore Intero</b>	<b>Valore Diritto</b>
Box Auto – Sub. 1	mq 28	€ 6.860,00	<b>€ 6.860,00</b>
Deposito – Sub. 2	mq 13	€ 3.185,00	<b>€ 3.185,00</b>
Deposito – Sub. 3	mq 17	€ 4.156,00	<b>€ 4.156,00</b>
Deposito – Sub. 4	mq 13	€ 3.185,00	<b>€ 3.185,00</b>
Deposito – Sub. 5	mq 12	€ 2.940,00	<b>€ 2.940,00</b>
Deposito – Sub. 6	mq 13	€ 3.185,00	<b>€ 3.185,00</b>
Posto Auto – Sub. 8	mq 26	€ 3.640,00	<b>€ 3.640,00</b>
Posto Auto – Sub. 9	mq 28	€ 3.920,00	<b>€ 3.920,00</b>
Deposito – Sub. 10	mq 35	€ 8.575,00	<b>€ 8.575,00</b>
Posto Auto – Sub. 11	mq 28	€ 3.920,00	<b>€ 3.920,00</b>
Posto Auto – Sub. 12	mq 26	€ 3.640,00	<b>€ 3.640,00</b>
Posto Auto – Sub. 13	mq 26	€ 3.640,00	<b>€ 3.640,00</b>
Posto Auto – Sub. 14	mq 28	€ 3.920,00	<b>€ 3.920,00</b>
Deposito – Sub. 15	mq 35	€ 8.575,00	<b>€ 8.575,00</b>
Posto Auto – Sub. 16	mq 27	€ 3.780,00	<b>€ 3.780,00</b>
Posto Auto – Sub. 17	mq 27	€ 3.780,00	<b>€ 3.780,00</b>
		€ 70.910,00	<b>€ 70.910,00</b>

**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:

**€ 10.637,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):

**€ 3.273,00****8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 57.000,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

**LOTTO 11****Civile Abitazione in Ugento (LE) - Via San Rocco, 47 – Piano Terra****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione ubicato a Ugento (LE) in Via San Rocco, 47, in località “Supersana”.

L’immobile è ubicato al piano terra di un complesso residenziale di villette a schiera indipendenti disposte su due piani e presenta una superficie lorda di circa **mq 77.00** oltre a scoperti di esclusiva pertinenza.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale “C1 – Zona di Espansione” – Comparto n°20 – Lotti 31-32.

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
50	1250	18	A/3	4	5 vani	107 mq* 77 mq**	€ 322,79

\* superficie commerciale comprese le aree scoperte, pertinenze, ecc...;

\*\* superficie lorda abitazione.

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di civile abitazione ubicata al piano terra di un complesso residenziale composto da 8 villette a schiera indipendenti disposte su due piani. L’accesso è indipendente e avviene direttamente da via San Rocco, 47, attraverso un cortile di pertinenza.

L’abitazione insiste su di un lotto di superficie di circa mq 422, presenta una superficie utile di circa mq 65.00 ed un’altezza interna di circa m 2.85, si sviluppa su di un solo livello, a piano terra, e si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Di esclusiva pertinenza sono il cortile pavimentato che circonda il fabbricato e il giardino nella zona retrostante per una superficie lorda di circa mq 130.00 e mq 215.00 rispettivamente.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di termo laterizio di spessore di cm 30 e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L’immobile si presenta in **parziale stato di completamento** per quanto riguarda le finiture e gli impianti e versa in stato di totale abbandono, nel tempo è stato oggetto di furti e danni nei confronti degli infissi esterni ed interni. Le finiture presenti sono in discreto stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 70%.

Le superfici esterne di prospetto sono intonacate a civile e necessitano di intervento di manutenzione, sono presenti alcuni infissi esterni in alluminio a taglio termico, il portoncino di ingresso e del tipo blindato rivestito in legno. Sono presenti le ringhiere in ferro zincato, le copertine in marmo sui parapetti.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile, sono presenti il pavimento in piastrelle di ceramica e il battiscopa perimetrale, i rivestimenti delle pareti del servizio igienico, il piatto doccia e alcune porte interne in legno.

Sono presenti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, termico e climatizzazione, in stato di parziale completamento. Sono presenti le tubazioni di adduzione e scarico dell’impianto idrico-fognante ma mancano i terminali e gli accessori. Sono presenti tubazioni in corrugato incassate e le scatole dell’impianto elettrico ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico. Sono presenti le tubazioni dell’impianto termico e di climatizzazione ma mancano i terminali e gli accessori.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica del territorio urbano a carattere prevalentemente residenziale composta essenzialmente da villette indipendenti.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.1.1 *Ipoteca Volontaria:*

n.7648 del 15.11.2006 a favore di.

##### *Ipoteca Giudiziale:*

Nessuna

##### *Pignoramento Immobiliare:*

Nessuno

#### 4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.2.1 *Conformità urbanistico-edilizia:*

Nessuna difformità.

L'immobile risulta conforme al "P.d.C. 03/U del 04.03.2015 – Variante in Corso d'Opera alla D.I.A. n. 20113 del 25.08.2010" relativamente alla parte attualmente realizzata. E' necessario presentare una nuova pratica edilizia per le opere di completamento e finitura.

##### 4.2.2 *Conformità catastale:*

E' presente una difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto e quindi al progetto approvato consistente nella diversa superficie della porzione del cortile nord-est. E' necessario un aggiornamento mediante pratica DOCFA.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Compravendita del Notaio Antonio Novelli del 30.12.2005 – rep. 64825, trascritto il 14.01.2006 al n. 1424 particolare.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n°59/U del 29.11.2006 – Pratica Edilizia n°2410/2006;
- D.I.A. n°20113 del 25.08.2010;
- Permesso di Costruire n° 03/U del 04.03.2015 – Pratica Edilizia n° 3739/2014 – Variante in corso d'Opera alla D.I.A.;
- L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di Stima**

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

Immobile	Sup. Comm.	Valore Intero	Valore Diritto
Civile Abitazione	mq 107.00	€ 78.645,00	<b>€ 78.645,00</b>

**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:

**€ 11.797,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):

**€ 3.348,00**

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 63.500,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

**LOTTO 12****Civile Abitazione in Ugento (LE) - Via San Rocco, 53 – Piano Terra****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione ubicato a Ugento (LE) in Via San Rocco, 53, in località "Supersana".

L'immobile è ubicato al piano terra di un complesso residenziale di villette a schiera indipendenti disposte su due piani e presenta una superficie lorda di circa mq **77.00** oltre a scoperti di esclusiva pertinenza.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale "C1 – Zona di Espansione" – Comparto n°20 – Lotti 31-32.

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
50	1250	19	A/3	4	5 vani	99 mq* 77 mq**	€ 322,79

\* superficie commerciale comprese le aree scoperte, pertinenze, ecc...;

\*\* superficie lorda abitazione.

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di civile abitazione ubicata al piano terra di un complesso residenziale composto da 8 villette a schiera indipendenti disposte su due piani. L'accesso è indipendente e avviene direttamente da via San Rocco, 53, attraverso un cortile di pertinenza.

L'abitazione insiste su di un lotto di superficie di circa mq 265, presenta una superficie utile di circa mq 65.00 ed un'altezza interna di circa m 2.85, si sviluppa su di un solo livello, a piano terra, e si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Di esclusiva pertinenza sono il cortile pavimentato che circonda il fabbricato e il giardino nella zona retrostante per una superficie lorda di circa mq 95.00 e mq 94.00 rispettivamente.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di termo laterizio di spessore di cm 30 e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L'immobile si presenta in **parziale stato di completamento** per quanto riguarda le finiture e gli impianti e versa in stato di totale abbandono, nel tempo è stato oggetto di furti e danni nei confronti degli infissi esterni ed interni. Le finiture presenti sono in discreto stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 70%.

Le superfici esterne di prospetto sono intonacate a civile e necessitano di intervento di manutenzione, non sono presenti gli infissi esterni e il portoncino di ingresso. Sono presenti le ringhiere in ferro zincato, le copertine in marmo sui parapetti.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile, sono presenti il pavimento in piastrelle di ceramica e il battiscopa perimetrale, i rivestimenti delle pareti del servizio igienico, il piatto doccia e alcune porte interne in legno.

Sono presenti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, termico e climatizzazione, in stato di parziale completamento. Sono presenti le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico-fognante ma mancano i terminali e gli accessori. Sono presenti tubazioni in corrugato incassate e le scatole dell'impianto elettrico ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico. Sono presenti le tubazioni dell'impianto termico e di climatizzazione ma mancano i terminali e gli accessori.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica del territorio urbano a carattere prevalentemente residenziale composta essenzialmente da villette indipendenti.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.1.1 *Ipoteca Volontaria:*  
n.7648 del 15.11.2006 a favore di.  
*Ipoteca Giudiziale:*  
Nessuna  
*Pignoramento Immobiliare:*  
Nessuno

#### 4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.2.1 *Conformità urbanistico-edilizia:*  
Nessuna difformità.  
L'immobile risulta conforme al "P.d.C. 03/U del 04.03.2015 – Variante in Corso d'Opera alla D.I.A. n. 20113 del 25.08.2010" relativamente alla parte attualmente realizzata. E' necessario presentare una nuova pratica edilizia per le opere di completamento e finitura.  
4.2.2 *Conformità catastale:*  
Nessuna difformità

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Compravendita del Notaio Antonio Novelli del 30.12.2005 – rep. 64825, trascritto il 14.01.2006 al n. 1424 particolare.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- L'immobile è stato realizzato con:
- Permesso di Costruire n°59/U del 29.11.2006 – Pratica Edilizia n°2410/2006;
  - D.I.A. n°20113 del 25.08.2010;
  - Permesso di Costruire n°03/U del 04.03.2015 – Pratica Edilizia n°3739/2014 – Variante in corso d'Opera alla D.I.A.;
  - L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore Intero</b>	<b>Valore Diritto</b>
Civile Abitazione	mq 99.00	€ 72.765,00	<b>€ 72.765,00</b>

**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:

**€ 10.915,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):

**€ 3.350,00****8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 58.500,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

**LOTTO 13****Civile Abitazione in Ugento (LE) - Via San Rocco, 55 – Piano Terra****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione ubicato a Ugento (LE) in Via San Rocco, 55, in località “Supersana”.

L’immobile è ubicato al piano terra di un complesso residenziale di villette a schiera indipendenti disposte su due piani e presenta una superficie lorda di circa mq **77.00** oltre a scoperti di esclusiva pertinenza.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale “C1 – Zona di Espansione” – Comparto n°20 – Lotti 31-32.

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
50	1250	20	A/3	4	5 vani	98 mq* 77 mq**	€ 322,79

\* superficie commerciale comprese le aree scoperte, pertinenze, ecc...;

\*\* superficie lorda abitazione.

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di civile abitazione ubicata al piano terra di un complesso residenziale composto da 8 villette a schiera indipendenti disposte su due piani. L’accesso è indipendente e avviene direttamente da via San Rocco, 55, attraverso un cortile di pertinenza.

L’abitazione insiste su di un lotto di superficie di circa mq 230, presenta una superficie utile di circa mq 65.00 ed un’altezza interna di circa m 2.85, si sviluppa su di un solo livello, a piano terra, e si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Di esclusiva pertinenza sono il cortile pavimentato che circonda il fabbricato e il giardino nella zona retrostante per una superficie lorda di circa mq 94.00 e mq 59.00 rispettivamente.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di termo laterizio di spessore di cm 30 e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L’immobile si presenta in **parziale stato di completamento** per quanto riguarda le finiture e gli impianti e versa in stato di totale abbandono, nel tempo è stato oggetto di furti e danni nei confronti degli infissi esterni ed interni. Le finiture presenti sono in discreto stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 70%.

Le superfici esterne di prospetto sono intonacate a civile e necessitano di intervento di manutenzione, non sono presenti gli infissi esterni e il portoncino di ingresso. Sono presenti le ringhiere in ferro zincato, le copertine in marmo sui parapetti.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile, sono presenti il pavimento in piastrelle di ceramica e il battiscopa perimetrale, i rivestimenti delle pareti del servizio igienico, il piatto doccia e alcune porte interne in legno.

Sono presenti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, termico e climatizzazione, in stato di parziale completamento. Sono presenti le tubazioni di adduzione e scarico dell’impianto idrico-fognante ma mancano i terminali e gli accessori. Sono presenti tubazioni in corrugato incassate e le scatole dell’impianto elettrico ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico. Sono presenti le tubazioni dell’impianto termico e di climatizzazione ma mancano i terminali e gli accessori.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d’uso si può fare riferimento all’allegato rilievo fotografico.



Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica del territorio urbano a carattere prevalentemente residenziale composta essenzialmente da villette indipendenti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 4.1.1 *Ipoteca Volontaria:*  
n.7648 del 15.11.2006 a favore di.  
*Ipoteca Giudiziale:*  
Nessuna  
*Pignoramento Immobiliare:*  
Nessuno

**4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.2.1 *Conformità urbanistico-edilizia:*  
Nessuna difformità.  
L'immobile risulta conforme al "P.d.C. 03/U del 04.03.2015 – Variante in Corso d'Opera alla D.I.A. n. 20113 del 25.08.2010" relativamente alla parte attualmente realizzata. E' necessario presentare una nuova pratica edilizia per le opere di completamento e finitura.  
4.2.2 *Conformità catastale:*  
Nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Compravendita del Notaio Antonio Novelli del 30.12.2005 – rep. 64825, trascritto il 14.01.2006 al n. 1424 particolare.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- L'immobile è stato realizzato con:
- Permesso di Costruire n°59/U del 29.11.2006 – Pratica Edilizia n°2410/2006;
  - D.I.A. n°20113 del 25.08.2010;
  - Permesso di Costruire n° 03/U del 04.03.2015 – Pratica Edilizia n° 3739/2014 – Variante in corso d'Opera alla D.I.A.;
  - L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di Stima**

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore Intero</b>	<b>Valore Diritto</b>
Civile Abitazione	mq 98.00	€ 72.030,00	<b>€ 72.030,00</b>

**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: **€ 10.805,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo): **€ 3.225,00**

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 58.000,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

**LOTTO 14****Civile Abitazione in Ugento (LE) - Via San Rocco, 61 – Piano Terra****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione ubicato a Ugento (LE) in Via San Rocco, 61, in località "Supersana".

L'immobile è ubicato al piano terra di un complesso residenziale di villette a schiera indipendenti disposte su due piani e presenta una superficie lorda di circa **mq 75.00** oltre a scoperti di esclusiva pertinenza.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale "C1 – Zona di Espansione" – Comparto n°20 – Lotti 31-32.

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
50	1250	21	A/3	4	5 vani	92 mq* 75 mq**	€ 322,79

\* superficie commerciale comprese le aree scoperte, pertinenze, ecc...;

\*\* superficie lorda abitazione.

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di civile abitazione ubicata al piano terra di un complesso residenziale composto da 8 villette a schiera indipendenti disposte su due piani. L'accesso è indipendente e avviene direttamente da via San Rocco, 61, attraverso un cortile di pertinenza.

L'abitazione insiste su di un lotto di superficie di circa mq 196, presenta una superficie utile di circa mq 63.00 ed un'altezza interna di circa m 2.85, si sviluppa su di un solo livello, a piano terra, e si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Di esclusiva pertinenza sono il cortile pavimentato che circonda il fabbricato e il giardino nella zona retrostante per una superficie lorda di circa mq 80.00 e mq 41.00 rispettivamente.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di termo laterizio di spessore di cm 30 e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L'immobile si presenta in **parziale stato di completamento** per quanto riguarda le finiture e gli impianti e versa in stato di totale abbandono, nel tempo è stato oggetto di furti e danni nei confronti degli infissi esterni ed interni. Le finiture presenti sono in discreto stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 70%.

Le superfici esterne di prospetto sono intonacate a civile e necessitano di intervento di manutenzione, non sono presenti gli infissi esterni e il portoncino di ingresso. Sono presenti le ringhiere in ferro zincato, le copertine in marmo sui parapetti.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile, sono presenti il pavimento in piastrelle di ceramica e il battiscopa perimetrale e alcune porte interne in legno, non sono presenti il pavimento e il rivestimento delle pareti del servizio igienico.

Sono presenti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, termico e climatizzazione, in stato di parziale completamento. Sono presenti le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico-fognante ma mancano i terminali e gli accessori. Sono presenti tubazioni in corrugato incassate e le scatole dell'impianto elettrico ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico. Sono presenti le tubazioni dell'impianto termico e di climatizzazione ma mancano i terminali e gli accessori.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica del territorio urbano a carattere prevalentemente residenziale composta essenzialmente da villette indipendenti.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.1.1 *Ipoteca Volontaria:*  
n.7648 del 15.11.2006 a favore di.  
*Ipoteca Giudiziale:*  
Nessuna  
*Pignoramento Immobiliare:*  
Nessuno

#### 4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.2.1 *Conformità urbanistico-edilizia:*  
Nessuna difformità.  
L'immobile risulta conforme al "P.d.C. 03/U del 04.03.2015 – Variante in Corso d'Opera alla D.I.A. n. 20113 del 25.08.2010" relativamente alla parte attualmente realizzata. E' necessario presentare una nuova pratica edilizia per le opere di completamento e finitura.  
4.2.2 *Conformità catastale:*  
Nessuna difformità

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Compravendita del Notaio Antonio Novelli del 30.12.2005 – rep. 64825, trascritto il 14.01.2006 al n. 1424 particolare.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- L'immobile è stato realizzato con:
- Permesso di Costruire n°59/U del 29.11.2006 – Pratica Edilizia n°2410/2006;
  - D.I.A. n°20113 del 25.08.2010;
  - Permesso di Costruire n°03/U del 04.03.2015 – Pratica Edilizia n°3739/2014 – Variante in corso d'Opera alla D.I.A.;
  - L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore Intero</b>	<b>Valore Diritto</b>
Civile Abitazione	mq 92.00	€ 67.620,00	<b>€ 67.620,00</b>

**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: **€ 10.143,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo): **€ 2.977,00**

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 54.500,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

**LOTTO 15****Civile Abitazione in Ugento (LE) - Via San Rocco, 49 – Piano Primo****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione ubicato a Ugento (LE) in Via San Rocco, 49, in località “Supersana”.

L’immobile è ubicato al piano primo di un complesso residenziale di villette a schiera indipendenti disposte su due piani e presenta una superficie lorda di circa mq **77.00** oltre a scoperti di esclusiva pertinenza.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale “C1 – Zona di Espansione” – Comparto n°20 – Lotti 31-32.

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
50	1250	22	A/3	4	6 vani	100 mq* 83 mq**	€ 387,34

\* superficie commerciale comprese le aree scoperte, pertinenze, ecc...;

\*\* superficie lorda abitazione e vano tecnico.

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di civile abitazione ubicata al piano primo di un complesso residenziale composto da 8 villette a schiera indipendenti disposte su due piani. L’accesso è indipendente e avviene direttamente da via San Rocco, 49, attraverso una scala esterna.

L’abitazione presenta una superficie utile di circa mq 65.00 ed un’altezza interna di circa m 2.85, si sviluppa su di un solo livello, a piano primo, e si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e tre balconi. A piano secondo è presente un vano tecnico di superficie lorda di circa mq 22 e superficie utile di circa mq 17 e altezza interna di circa m 2.85, al quale si accede tramite una scala esterna in c.a..

I balconi presenti a piano primo presentano una superficie di mq 22, mq 6 e mq 4, per una superficie lorda totale di circa mq 32.

Di esclusiva pertinenza è l’area solare che presenta una superficie lorda al netto del vano tecnico di mq 98.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di termo laterizio di spessore di cm 30 e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L’immobile si presenta in **parziale stato di completamento** per quanto riguarda le finiture e gli impianti e versa in stato di totale abbandono, nel tempo è stato oggetto di furti e danni nei confronti degli infissi esterni ed interni. Le finiture presenti sono in discreto stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 70%.

Le superfici esterne di prospetto sono intonacate a civile e necessitano di intervento di manutenzione, sono presenti alcuni infissi esterni in alluminio a taglio termico e il portoncino di ingresso del tipo blindato rivestito in legno. Sono presenti le ringhiere in ferro zincato a piano terra, sui balconi e parapetti della copertura, le copertine in marmo e pietra leccese sui parapetti, l’area solare è pavimentata con lastre in pietra leccese. Manca il rivestimento in marmo delle scale esterne.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile, sono presenti il pavimento in piastrelle di ceramica, il battiscopa perimetrale, il rivestimento delle pareti del servizio igienico, il piatto doccia e alcune porte interne in legno.

Sono presenti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, termico e climatizzazione, in stato di parziale completamento. Sono presenti le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico-fognante ma mancano i terminali e gli accessori. Sono presenti tubazioni in corrugato incassate e le scatole dell'impianto elettrico ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico. Sono presenti le tubazioni dell'impianto termico e di climatizzazione ma mancano i terminali e gli accessori.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica del territorio urbano a carattere prevalentemente residenziale composta essenzialmente da villette indipendenti.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.1.1 *Ipoteca Volontaria:*

n.7648 del 15.11.2006 a favore di.

##### *Ipoteca Giudiziale:*

Nessuna

##### *Pignoramento Immobiliare:*

Nessuno

#### 4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.2.1 *Conformità urbanistico-edilizia:*

E' presente una difformità rispetto agli elaborati progettuali del "P.d.C. 03/U del 04.03.2015 – Variante in Corso d'Opera alla D.I.A. n. 20113 del 25.08.2010" non debitamente autorizzata, consistente nella diversa distribuzione interna del vano tecnico e un'altezza utile interna maggiore di m 2.50, pari a m 2.85. E' necessario regolarizzarla con adeguata pratica edilizia contestualmente alle opere di completamento e finitura.

##### 4.2.2 *Conformità catastale:*

E' presente una difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto di cui al punto precedente ma relativa solamente al valore dell'altezza utile interna. E' necessario un aggiornamento mediante pratica DOCFA.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Compravendita del Notaio Antonio Novelli del 30.12.2005 – rep. 64825, trascritto il 14.01.2006 al n. 1424 particolare.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n°59/U del 29.11.2006 – Pratica Edilizia n°2410/2006;
- D.I.A. n°20113 del 25.08.2010;

- Permesso di Costruire n° 03/U del 04.03.2015 – Pratica Edilizia n° 3739/2014 – Variante in corso d'Opera alla D.I.A.;
- L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

### 8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

### 8.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore Intero	Valore Diritto
Civile Abitazione	mq 100.00	€ 73.500,00	<b>€ 73.500,00</b>

### 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:

**€ 11.025,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):

**€ 3.475,00**

### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 59.000,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**



**LOTTO 16****Civile Abitazione in Ugento (LE) - Via San Rocco, 51 – Piano Primo****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione ubicato a Ugento (LE) in Via San Rocco, 51, in località “Supersana”.

L’immobile è ubicato al piano primo di un complesso residenziale di villette a schiera indipendenti disposte su due piani e presenta una superficie lorda di circa mq **77.00** oltre a scoperti di esclusiva pertinenza.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale “C1 – Zona di Espansione” – Comparto n°20 – Lotti 31-32.

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
50	1250	23	A/3	4	6 vani	99 mq* 83 mq**	€ 387,34

\* superficie commerciale comprese le aree scoperte, pertinenze, ecc...;

\*\* superficie lorda abitazione e vano tecnico.

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di civile abitazione ubicata al piano primo di un complesso residenziale composto da 8 villette a schiera indipendenti disposte su due piani. L’accesso è indipendente e avviene direttamente da via San Rocco, 51, attraverso una scala esterna.

L’abitazione presenta una superficie utile di circa mq 65.00 ed un’altezza interna di circa m 2.85, si sviluppa su di un solo livello, a piano primo, e si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e tre balconi. A piano secondo è presente un vano tecnico di superficie lorda di circa mq 22 e superficie utile di circa mq 17 e altezza interna di circa m 2.85, al quale si accede tramite una scala esterna in c.a..

I balconi presenti a piano primo presentano una superficie di mq 17, mq 6 e mq 3, per una superficie lorda totale di circa mq 26.

Di esclusiva pertinenza è l’area solare che presenta una superficie lorda al netto del vano tecnico di mq 87.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di termo laterizio di spessore di cm 30 e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L’immobile si presenta in **parziale stato di completamento** per quanto riguarda le finiture e gli impianti e versa in stato di totale abbandono, nel tempo è stato oggetto di furti e danni nei confronti degli infissi esterni ed interni. Le finiture presenti sono in discreto stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 70%.

Le superfici esterne di prospetto sono intonacate a civile e necessitano di intervento di manutenzione, sono presenti alcuni infissi esterni in alluminio a taglio termico e il portoncino di ingresso del tipo blindato rivestito in legno. Sono presenti le ringhiere in ferro zincato a piano terra, sui balconi e parapetti della copertura, le copertine in marmo e pietra leccese sui parapetti, l’area solare è pavimentata con lastre in pietra leccese. Manca il rivestimento in marmo delle scale esterne.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile, sono presenti il pavimento in piastrelle di ceramica, il battiscopa perimetrale, il rivestimento delle pareti del servizio igienico, il piatto doccia e alcune porte interne in legno.

Sono presenti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, termico e climatizzazione, in stato di parziale completamento. Sono presenti le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico-fognante ma mancano i terminali e gli accessori. Sono presenti tubazioni in corrugato incassate e le scatole dell'impianto elettrico ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico. Sono presenti le tubazioni dell'impianto termico e di climatizzazione ma mancano i terminali e gli accessori.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica del territorio urbano a carattere prevalentemente residenziale composta essenzialmente da villette indipendenti.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.1.1 *Ipoteca Volontaria:*  
n.7648 del 15.11.2006 a favore di.  
*Ipoteca Giudiziale:*  
Nessuna  
*Pignoramento Immobiliare:*  
Nessuno

#### 4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.2.1 *Conformità urbanistico-edilizia:*  
Nessuna difformità.  
E' presente una difformità rispetto agli elaborati progettuali del "P.d.C. 03/U del 04.03.2015 – Variante in Corso d'Opera alla D.I.A. n. 20113 del 25.08.2010" non debitamente autorizzata, consistente nella diversa distribuzione interna del vano tecnico e un'altezza utile interna maggiore di m 2.50, pari a m 2.85. E' necessario regolarizzarla con adeguata pratica edilizia contestualmente alle opere di completamento e finitura.
- 4.2.2 *Conformità catastale:*  
E' presente una difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto di cui al punto precedente ma relativa solamente al valore dell'altezza utile interna. E' necessario un aggiornamento mediante pratica DOCFA.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Compravendita del Notaio Antonio Novelli del 30.12.2005 – rep. 64825, trascritto il 14.01.2006 al n. 1424 particolare.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n°59/U del 29.11.2006 – Pratica Edilizia n°2410/2006;
- D.I.A. n°20113 del 25.08.2010;

- Permesso di Costruire n° 03/U del 04.03.2015 – Pratica Edilizia n° 3739/2014 – Variante in corso d'Opera alla D.I.A.;
- L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

### 8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

### 8.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore Intero	Valore Diritto
Civile Abitazione	mq 99.00	€ 72.765,00	<b>€ 72.765,00</b>

### 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:

**€ 10.915,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):

**€ 3.350,00**

### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 58.500,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

**LOTTO 17****Civile Abitazione in Ugento (LE) - Via San Rocco, 57 – Piano Primo****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione ubicato a Ugento (LE) in Via San Rocco, 57, in località “Supersana”.

L’immobile è ubicato al piano primo di un complesso residenziale di villette a schiera indipendenti disposte su due piani e presenta una superficie lorda di circa mq **77.00** oltre a scoperti di esclusiva pertinenza.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale “C1 – Zona di Espansione” – Comparto n°20 – Lotti 31-32.

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
50	1250	24	A/3	4	6 vani	99 mq* 83 mq**	€ 387,34

\* superficie commerciale comprese le aree scoperte, pertinenze, ecc...;

\*\* superficie lorda abitazione e vano tecnico.

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di civile abitazione ubicata al piano primo di un complesso residenziale composto da 8 villette a schiera indipendenti disposte su due piani. L’accesso è indipendente e avviene direttamente da via San Rocco, 57, attraverso una scala esterna.

L’abitazione presenta una superficie utile di circa mq 65.00 ed un’altezza interna di circa m 2.85, si sviluppa su di un solo livello, a piano primo, e si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e tre balconi. A piano secondo è presente un vano tecnico di superficie lorda di circa mq 22 e superficie utile di circa mq 17 e altezza interna di circa m 2.85, al quale si accede tramite una scala esterna in c.a..

I balconi presenti a piano primo presentano una superficie di mq 17, mq 6 e mq 3, per una superficie lorda totale di circa mq 26.

Di esclusiva pertinenza è l’area solare che presenta una superficie lorda al netto del vano tecnico di mq 92.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di termo laterizio di spessore di cm 30 e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L’immobile si presenta in **parziale stato di completamento** per quanto riguarda le finiture e gli impianti e versa in stato di totale abbandono, nel tempo è stato oggetto di furti e danni nei confronti degli infissi esterni ed interni. Le finiture presenti sono in discreto stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 70%.

Le superfici esterne di prospetto sono intonacate a civile e necessitano di intervento di manutenzione, sono presenti alcuni infissi esterni in alluminio a taglio termico e il portoncino di ingresso del tipo blindato rivestito in legno. Sono presenti le ringhiere in ferro zincato a piano terra, sui balconi e parapetti della copertura, le copertine in marmo e pietra leccese sui parapetti, l’area solare è pavimentata con lastre in pietra leccese. Manca il rivestimento in marmo delle scale esterne.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile, sono presenti il pavimento in piastrelle di ceramica, il battiscopa perimetrale, il rivestimento delle pareti del servizio igienico, il piatto doccia e alcune porte interne in legno.

Sono presenti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, termico e climatizzazione, in stato di parziale completamento. Sono presenti le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico-fognante ma mancano i terminali e gli accessori. Sono presenti tubazioni in corrugato incassate e le scatole dell'impianto elettrico ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico. Sono presenti le tubazioni dell'impianto termico e di climatizzazione ma mancano i terminali e gli accessori.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica del territorio urbano a carattere prevalentemente residenziale composta essenzialmente da villette indipendenti.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.1.1 *Ipoteca Volontaria:*  
n.7648 del 15.11.2006 a favore di.  
*Ipoteca Giudiziale:*  
Nessuna  
*Pignoramento Immobiliare:*  
Nessuno

#### 4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.2.1 *Conformità urbanistico-edilizia:*  
Nessuna difformità.  
E' presente una difformità rispetto agli elaborati progettuali del "P.d.C. 03/U del 04.03.2015 – Variante in Corso d'Opera alla D.I.A. n. 20113 del 25.08.2010" non debitamente autorizzata, consistente nella diversa distribuzione interna del vano tecnico e un'altezza utile interna maggiore di m 2.50, pari a m 2.85. E' necessario regolarizzarla con adeguata pratica edilizia contestualmente alle opere di completamento e finitura.
- 4.2.2 *Conformità catastale:*  
E' presente una difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto di cui al punto precedente ma relativa solamente al valore dell'altezza utile interna. E' necessario un aggiornamento mediante pratica DOCFA.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Compravendita del Notaio Antonio Novelli del 30.12.2005 – rep. 64825, trascritto il 14.01.2006 al n. 1424 particolare.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n°59/U del 29.11.2006 – Pratica Edilizia n°2410/2006;
- D.I.A. n°20113 del 25.08.2010;

- Permesso di Costruire n° 03/U del 04.03.2015 – Pratica Edilizia n° 3739/2014 – Variante in corso d'Opera alla D.I.A.;
- L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità**.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

### 8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

### 8.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore Intero	Valore Diritto
Civile Abitazione	mq 99.00	€ 72.765,00	<b>€ 72.765,00</b>

### 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:

**€ 10.915,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):

**€ 3.350,00**

### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 58.500,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

**LOTTO 18****Civile Abitazione in Ugento (LE) - Via San Rocco, 59 – Piano Primo****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione ubicato a Ugento (LE) in Via San Rocco, 59, in località “Supersana”.

L’immobile è ubicato al piano primo di un complesso residenziale di villette a schiera indipendenti disposte su due piani e presenta una superficie lorda di circa **mq 75.00** oltre a scoperti di esclusiva pertinenza.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sorge il fabbricato quale “C1 – Zona di Espansione” – Comparto n°20 – Lotti 31-32.

**1.2 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
50	1250	25	A/3	4	6 vani	95 mq* 81 mq**	€ 387,34

\* superficie commerciale comprese le aree scoperte, pertinenze, ecc...;

\*\* superficie lorda abitazione e vano tecnico.

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di civile abitazione ubicata al piano primo di un complesso residenziale composto da 8 villette a schiera indipendenti disposte su due piani. L’accesso è indipendente e avviene direttamente da via San Rocco, 59, attraverso una scala esterna.

L’abitazione presenta una superficie utile di circa mq 63.00 ed un’altezza interna di circa m 3.00, si sviluppa su di un solo livello, a piano primo, e si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e tre balconi. A piano secondo è presente un vano tecnico di superficie lorda di circa mq 22 e superficie utile di circa mq 17 e altezza interna di circa m 2.85, al quale si accede tramite una scala esterna in c.a..

I balconi presenti a piano primo presentano una superficie di mq 16, mq 4 e mq 3, per una superficie lorda totale di circa mq 23.

Di esclusiva pertinenza è l’area solare che presenta una superficie lorda al netto del vano tecnico di mq 60.

La struttura portante è costituita da strutture in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi) con pareti di tamponamento in blocchi di termo laterizio di spessore di cm 30 e coperture piane orizzontali in solai latero-cementizi.

L’immobile si presenta in **parziale stato di completamento** per quanto riguarda le finiture e gli impianti e versa in stato di totale abbandono, nel tempo è stato oggetto di furti e danni nei confronti degli infissi esterni ed interni. Le finiture presenti sono in discreto stato di conservazione. Si valuta una percentuale di completamento pari al 65%.

Le superfici esterne di prospetto sono intonacate a civile e necessitano di intervento di manutenzione, sono presenti alcuni infissi esterni in alluminio a taglio termico e il portoncino di ingresso del tipo blindato rivestito in legno. Sono presenti le ringhiere in ferro zincato a piano terra, sui balconi e parapetti della copertura, le copertine in marmo e pietra leccese sui parapetti, l’area solare è pavimentata con lastre in pietra leccese. Manca il rivestimento in marmo delle scale esterne.

Le superfici interne delle pareti e del soffitto sono intonacate a civile, non è presente il massetto cementizio all’interno dei vani e sui balconi, pertanto mancano il pavimento in piastrelle di ceramica e il battiscopa perimetrale, mancano il rivestimento delle pareti del servizio igienico, è presente il piatto doccia, mancano le porte interne in legno.

Sono presenti gli impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, termico e climatizzazione, in stato di parziale completamento. Sono presenti le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico-fognante ma mancano i terminali e gli accessori. Sono presenti tubazioni in corrugato incassate e le scatole dell'impianto elettrico ma mancano i cavi conduttori, i collegamenti, i blocchetti elettrici, gli accessori e il quadro elettrico. Sono presenti le tubazioni dell'impianto termico e di climatizzazione ma mancano i terminali e gli accessori.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica del territorio urbano a carattere prevalentemente residenziale composta essenzialmente da villette indipendenti.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.1.1 *Ipoteca Volontaria:*  
n.7648 del 15.11.2006 a favore di.  
*Ipoteca Giudiziale:*  
Nessuna  
*Pignoramento Immobiliare:*  
Nessuno

#### 4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.2.1 *Conformità urbanistico-edilizia:*  
Nessuna difformità.  
E' presente una difformità rispetto agli elaborati progettuali del "P.d.C. 03/U del 04.03.2015 – Variante in Corso d'Opera alla D.I.A. n. 20113 del 25.08.2010" non debitamente autorizzata, consistente nella diversa distribuzione interna del vano tecnico e un'altezza utile interna maggiore di m 2.50, pari a m 2.85. E' necessario regolarizzarla con adeguata pratica edilizia contestualmente alle opere di completamento e finitura.
- 4.2.2 *Conformità catastale:*  
E' presente una difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto di cui al punto precedente ma relativa solamente al valore dell'altezza utile interna. E' necessario un aggiornamento mediante pratica DOCFA.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Compravendita del Notaio Antonio Novelli del 30.12.2005 – rep. 64825, trascritto il 14.01.2006 al n. 1424 particolare.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n°59/U del 29.11.2006 – Pratica Edilizia n°2410/2006;
- D.I.A. n°20113 del 25.08.2010;



- Permesso di Costruire n° 03/U del 04.03.2015 – Pratica Edilizia n° 3739/2014 – Variante in corso d'Opera alla D.I.A.;
- L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

### 8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

### 8.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore Intero	Valore Diritto
Civile Abitazione	mq 95.00	€ 64.838,00	<b>€ 64.838,00</b>

### 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:

**€ 9.726,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):

**€ 3.112,00**

### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 52.000,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

## **PARTE TERZA**

### **IMMOBILI NEL COMUNE DI PARABITA**

**LOTTO 19****Terreni in Parabita (LE) – Località “Barbuglia”****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di quattro terreni ubicati a Parabita (LE) in zona agricola a nord del centro urbano in Località “Barbuglia”.

Gli immobili sono ubicati in zona agricola e sono privi di opere edilizie e sviluppano una superficie totale lorda di circa mq **3056.00**.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui è ubicato il terreno quale “E – Zona Agricola” avente i seguenti parametri:

I.f.f.=0.03 mc/mq

Distanze dai Confini: m 7.00;

Distanze strade extraurbane secondarie comunali: m 10.00;

Destinazione d’uso: fabbricati rurali e depositi a servizio dell’attività agricola, civili abitazioni.

I.f.f.=0.08 mc/mq

H max = m 8.00;

Distanze dai Confini: m 7.00;

Distanze strade extraurbane secondarie comunali: m 10.00;

Destinazione d’uso: edifici per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamento del bestiame.

**1.2 Vincoli del PPTR**

La zona ricade in area soggetta a vincolo di cui al punto “6.3.1 – Componenti Culturali e Insediative – Ulteriori Contesti Paesaggistici – Paesaggi Naturali” previsto dal vigente strumento del PPTR – Piano Paesaggistico Territoriale Regionale – Regione Puglia.

**1.3 Vincoli Idrogeologici del PAI**

La zona non ricade in area soggetta ai vincoli previsti dal vigente strumento del PAI – Piano Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino – Regione Puglia.

**1.4 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
4	167	--	Uliveto	4	1533 mq	€ 1,98	€ 1,98
4	262	--	Uliveto	4	150 mq	€ 0,19	€ 0,19
4	263	Porzione AA	Seminativo	3	100 mq	€ 0,34	€ 0,28
4	263	Porzione AB	Uliveto	4	82 mq	€ 0,11	€ 0,11
4	448	--	Uliveto	4	1191 mq	€ 1,54	€ 1,54

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di quattro terreni edificabili adiacenti fra di loro ubicati in zona agricola e confinanti con altri terreni di altra proprietà in Località “Barbuglia”.

I lotti di terreno presentano una forma pressoché rettangolare e triangolare, di superficie totale pari a circa mq 3056, risultano confinanti a nord, sud ed est con altri lotti di altra proprietà, a ovest confinano con strada interpodereale.

Risultano liberi da manufatti, opere edilizie, fabbricati o altro e sono in stato incolto e di completo abbandono.

L'accesso a tali aree avviene tramite una strada interpoderale in adiacenza alla particella 167. I terreni possono essere utilizzati quali suoli agricoli, sono edificabili, sviluppano una cubatura in base ai parametri del vigente P.R.G. pari a  $(3056 \times 0.03) = \text{mc } 91.68$ , pertanto può essere realizzato un fabbricato rurale o deposito a servizio dell'attività agricola, o civile abitazione di superficie lorda pari a circa mq 30.56. Nel caso di edifici per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamento del bestiame si ha una volumetria pari a  $(3056 \times 0.08) = \text{mc } 244.48$ . Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico. Il bene oggetto di stima insiste in una zona agricola a nord territorio urbano, a carattere prevalentemente agricolo e priva di fabbricati nelle vicinanze.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale risulta libero/vuoto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.1.1 *Ipoteca Volontaria:*

Nessuna

##### *Ipoteca Giudiziale:*

Nessuna

##### *Pignoramento Immobiliare:*

Nessuno

#### 4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.2.1 *Conformità urbanistico-edilizia:*

Nessuna difformità

##### 4.2.2 *Conformità catastale:*

Lo stralcio del foglio di mappa risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di una costruzione in pietra a secco del tipo "pajara" indicata sul confine ovest della particella 167 che non è presente in loco. E' necessario un aggiornamento catastale.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari

Allo Stato attuale risulta di proprietà della alla quale è pervenuto per Atto di Compravendita del Notaio Roberto Vinci del 02.08.2007 – rep. 23146, trascritto il 06.08.2007 al n. 22145 particolare.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.

**8.3 Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore Intero</b>	<b>Valore Diritto</b>
Terreno – Pc. 167	mq 1533.00	€ 2.606,00	<b>€ 2.606,00</b>
Terreno – Pc. 262	mq 150.00	€ 255,00	<b>€ 255,00</b>
Terreno – Pc. 263 - AA	mq 100.00	€ 90,00	<b>€ 90,00</b>
Terreno – Pc. 263 - AB	mq 82.00	€ 139,00	<b>€ 139,00</b>
Terreno – Pc.448	mq 1191.00	€ 2.025,00	<b>€ 2.025,00</b>
		€ 5.115,00	<b>€ 5.115,00</b>

**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:

**€ 767,00**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):

**€ 500,00****8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 3.848,00**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

## **PARTE QUARTA**

### **IMMOBILI NEL COMUNE DI PARABITA NON VENDIBILI**

**LOTTO 20****Terreni in Parabita (LE) - Via San Tommaso D'Aquino, da 59 a 93****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di sette terreni ubicati a Parabita (LE) in Via San Tommaso D'Aquino, da 59 a 93.

Gli immobili sono ubicati in zona residenziale e risultano essere aree di servizio di un complesso residenziale asfaltate, sistemate a verde o a parcheggio pubblico e sviluppano una superficie totale lorda di circa **mq 1157.00**.

**1.1 Zona territoriale omogenea**

Lo strumento urbanistico vigente identifica la zona in cui sono ubicati i terreni quale "C/a1 – Zona di Espansione".

**1.2 Vincoli del PPTR**

La zona non ricade in area soggetta ai vincoli previsti dal vigente strumento del PPTR – Piano Paesaggistico Territoriale Regionale – Regione Puglia.

**1.3 Vincoli Idrogeologici del PAI**

La zona non ricade in area soggetta ai vincoli previsti dal vigente strumento del PAI – Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino – Regione Puglia.

**1.4 Identificazione Catastale**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
20	671	--	Seminativo	3	490 mq	€ 1,64	€ 1,39
20	672	--	Seminativo	3	95 mq	€ 0,32	€ 0,27
20	673	--	Seminativo	3	98 mq	€ 0,33	€ 0,28
20	674	--	Seminativo	3	205 mq	€ 0,69	€ 0,58
20	675	--	Seminativo	3	142 mq	€ 0,48	€ 0,40
20	676	--	Seminativo	3	75 mq	€ 0,25	€ 0,21
20	677	--	Seminativo	3	52 mq	€ 0,17	€ 0,15

**2. DESCRIZIONE:**

Trattasi di terreni ubicati in zona residenziale periferica che si affacciano in parte su viabilità pubblica e in parte interclusi tra fabbricati e pertinenze di altra proprietà in via San Tommaso D'Aquino.

I terreni presentano forma molto varia e sviluppano una superficie totale pari a circa mq 1157, risultano confinanti a nord con il fabbricato distinto con particella 678 e altre proprietà, a sud con il fabbricato distinto con particella 679 e altre proprietà, est con aree scoperte di pertinenza di altre proprietà, a ovest con viabilità pubblica.

Tali superfici risultano essere aree di servizio residuali del progetto di costruzione dei fabbricati residenziali adiacenti, al momento asfaltate, sistemate a verde o parcheggio pubblico. Si tratta di aree la cui cubatura è stata asservita per la realizzazione dei fabbricati adiacenti (678 e 679) e da cedere all'amministrazione comunale quali standard urbanistici in virtù della convenzione stipulata con il permesso di costruire autorizzato, la cui questione al momento risulta ancora in sospeso. Pertanto tali immobili risultano **non vendibili**.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione e d'uso si può fare riferimento all'allegato rilievo fotografico.

Il bene oggetto di stima insiste in una zona periferica bene integrata nel territorio urbano, a carattere prevalentemente residenziale.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Allo stato attuale risultano liberi ma sistemati quali aree di servizio mediante asfalto, aree a verde e parcheggi pubblici, utilizzate dai residenti per l'accesso alle abitazioni.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.1.1 *Ipoteca Volontaria:*

Nessuna

*Ipoteca Giudiziale:*

Nessuna

*Pignoramento Immobiliare:*

Nessuno

**4.2 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.2.1 *Conformità urbanistico-edilizia:*

Nessuna difformità

4.2.2 *Conformità catastale:*

Nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ -----

Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ -----

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Allo Stato attuale risulta di proprietà della \_\_\_\_\_ alla quale è pervenuto per Atto di Compravendita del Notaio Antonio Novelli del 13.09.2006 – rep. 68058, trascritto il 19.09.2006 al n. 27304 particolare.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n°3471 del 03.10.2006 – Pratica Edilizia n°51/2006;
- Proroga del 23.10.2009;
- L'immobile **non è dotato di Certificato di Agibilità.**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di Stima**

Metodo sintetico-comparativo basato sul mercato locale in relazione ad effettive compravendite e/o transazioni in atto. Nella valutazione è stato tenuto conto degli scoperti, pertinenze esclusive, locali cantina e garage, il tutto ovviamente ragguagliato.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie immobiliari e osservatori del mercato locale.



**8.3 Valutazione delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore Intero</b>	<b>Valore Diritto</b>
Terreno – Pc. 671	mq 490.00	€ -----	€ -----
Terreno – Pc. 672	mq 95.00	€ -----	€ -----
Terreno – Pc. 673	mq 98.00	€ -----	€ -----
Terreno – Pc. 674	mq 205.00	€ -----	€ -----
Terreno – Pc. 675	mq 142.00	€ -----	€ -----
Terreno – Pc. 676	mq 75.00	€ -----	€ -----
Terreno – Pc. 677	mq 52.00	€ -----	€ -----
			<b>NON VENDIBILI</b>

**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:

€ 0,00

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (a corpo):

€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**NON VENDIBILI**

Maglie, 28 settembre 2020

Il Tecnico Incaricato  
**Ing. Mauro Portaluri**

## **ELENCO ALLEGATI**

**ALLEGATO 1 – Verbali di Sopralluogo**

**ALLEGATO 2 – Lotto 1**

**ALLEGATO 3 – Lotto 2**

**ALLEGATO 4 – Lotto 3**

**ALLEGATO 5 – Lotto 4**

**ALLEGATO 6 – Lotto 5**

**ALLEGATO 7 – Lotto 6**

**ALLEGATO 8 – Lotto 7**

**ALLEGATO 9 – Lotto 8**

**ALLEGATO 10 – Lotto 9**

**ALLEGATO 11 – Lotto 10**

**ALLEGATO 12 – Lotto 11**

**ALLEGATO 13 – Lotto 12**

**ALLEGATO 14 – Lotto 13**

**ALLEGATO 15 – Lotto 14**

**ALLEGATO 16 – Lotto 15**

**ALLEGATO 17 – Lotto 16**

**ALLEGATO 18 – Lotto 17**

**ALLEGATO 19 – Lotto 18**

**ALLEGATO 20 – Lotto 19**

**ALLEGATO 21 – Lotto 20**