

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.

N. Gen. Rep. 0000

Giudice Delegato
Dr. Giancarlo Maggiore
Curatore Dr. _

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Patianna Marco

Fallimento n.

Beni in Surbo (Lecce) via dell'Aquilone

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Surbo (Lecce) frazione Giorgilorio via dell'Aquilone.

Composto da composta da 4 vani principali ed accessori. L'accesso è garantito da scala condominiale posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0
Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 22 mappale 180 subalterno 7,
categoria A/3, classe 3, superficie catastale 75, composto da vani 5, posto al piano 2, -
rendita: 255.65.

Coerenze: A nord con scala condominiale; A Ovest con via dell'Aquilone; a Sud con particella 381; A Est con spazio condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1996.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,70.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da nato a San Pietro Vernotico (Br) il
, in forza di un contratto di affitto del 20-02-2017, registrato il 22-02-2017,
valevole fino al 19-02-2021.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione del 18-01-2008 Registro Particolare 369 Registro Generale 2564 Pubblico Ufficiale Fiorentino Maria Elena Repertorio 3856/2186 del 17-01-2008 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione garanzia di mutuo fondiario.
Iscrizione del 21-06-2017 Registro Particolare 2388 Registro Generale 19566 Pubblico Ufficiale Equitalia servizi di Riscossione SPA Repertorio 1553/5917 del 20-06-2017 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

4.2.2. Pignoramenti: Nessuna
Altre trascrizioni: Nessuna
Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto al progetto approvato, un tramezzo; Inoltre, l'immobile è privo del certificato di abitabilità, regolarizzabili mediante Richiesta all'Ufficio tecnico del Comune, corredata di certificato di collaudo. regolarizzabili mediante Condono Edilizio

Spese tecniche per la regolarizzazione: € 1.200,00
Oneri totali: € 1.200,00
Certificato di collaudo: € 1.000,00
Pratica richiesta certificato di abitabilità: € 300,00

Oneri totali: € 2.500,00

4.3.2. Conformità catastale: Rispetto alla planimetria catastale riportata in atti, risulta mancante un tramezzo.....

Spese tecniche di regolarizzazione € 0,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: _____, nato a Veglie il _____, proprietario dal 26-03-1996 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Notar Carnicelli in data 26-03-1996, Rep. 47428.

7. PRATICHE EDILIZIE:

.....

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Surbo (Lecce) frazione Giorgilorio via dell'Aquilone.
Composto da composta da 4 vani principali ed accessori. L'accesso è garantito da scala condominiale. posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 22 mappale 180 subalterno 7,
categoria A/3, classe 3, superficie catastale 75, composto da vani 5, posto al piano 2, -
rendita:

255.65.

Coerenze: A nord con scala condominiale; A Ovest con via dell'Aquilone; a Sud con part
icella

381; A Est con spazio condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1996.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,70.

Fallimento n.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona C1

Data approvazione strumento urbanistico;

Indici e parametri di zona;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	74,00	1,00	74,00
	Sup. reale lorda	74,00		74,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

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

Travi: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e
Solai: completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura:

terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti. tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a.,
ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Scale:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica,

Infissi esterni: Tipologia: a doppia anta a battente, materiale: legno, protezione:
tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

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

Pareti esterne: mattoni forati, coibentazione: inesistente,
rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: pessime.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato,
accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Scale:

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

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

Fognatura: gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Descrizione posto auto di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di posto auto sito in Surbo (Lecce) frazione Giorgilorio via dell'Aquilone. Composto da posto auto al piano terra cui si accede da spazio di manovra comune. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.14

Fallimento n. 60/2017

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 22 mappale 180 subalterno 21, categoria C6, classe 1, superficie catastale 14, composto da vani 14, posto al piano t, - rendita: 18.08.

Coerenze: A Nord spazio manovra; a Este sub 20; a Ovest sub 22; A sub con particella 361. L'edificio è stato costruito nel 1996.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona C1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posta auto scoperto	Sup. reale netta	14,00	0,50	7,00
	Sup. reale netta	14,00		7,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

8.2. Fonti di informazione

Agenzie Immobiliari, OMI Ufficio Tecnico Comunale.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione	74,00	€ 800,00	€ 59.200,00
- Valore corpo:			€ 59.200,00
- Valore accessori:			0,00
- Valore complessivo intero:			€ 59.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 29.600,00

B. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posta auto scoperto	7,00	€ 400,00	€ 2.800,00
- Valore corpo:			€ 2.800,00
- Valore accessori:			0,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 59.200,00	€ 29.600,00
B	posto auto	0	€ 2.800,00	€ 1.400,00
		totale	€ 62.000,00	€ 31.000,00

Fallimento n.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.650,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 26.350,00

il perito
Geom. Patianna Marco

