
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: via Montenegro 181 Merine di Lizzanello

N. Gen. Rep. **000119/17**

Giudice Dr. Sergio Memmo

ELABORATO PERITALE
N. 9/13

Tecnico incaricato: Arch. Annalisa Longobardi
Iscritto all'Albo degli architetti della provincia di Lecce al N. 1266
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 00

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 143**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale G201 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 10, è composto da un locale commerciale ad uso parrucchiere con setti divisori per separare visivamente spazi ad uso differente dotato di disimpegno (ex ingresso), bagno ed una veranda a livello che funge da ingresso da "via Galileo Galilei". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre undici unità immobiliari. La proprietà comprende la quota parte del lastricato solare. L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati G1, G2, G3 e G4 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 282 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 302, categoria C/1, classe 4, superficie catastale Totale: 41 m², composto da vani 40 m², posto al piano T, - rendita: Euro 522,65.
Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 281 e sub 268
- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 277, categoria lastrico solare, composto da vani 665 m², posto al piano 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).

Caratteristiche zone
limitrofe:

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinanze all'interno del paese
residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. [REDACTED] senza alcun titolo, ma è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione attraverso la testimonianza dell'occupante.

Sull'area a verde individuata catastalmente come BCNC della part.1049 al sub. 282 pertinenza del lotto, a confine con l'area di pertinenza del blocco Ristorante-Reception-Depositi individuata con il BCNC della part. 1049 sub.306, insiste una porzione di area delimitata con recinzione metallica all'interno della quale è installata un'antenna per ripetitore di telefonia mobile grazie a regolare contratto di locazione del 14.12.2006 rinegoziato il 17.03.2010 e modificato ed integrato il 30.10.2012;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], a firma di Notaio Carlo Federico

Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038

importo ipoteca: 36.000.000,00

importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] a firma di Dott. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.200,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico collegato al gruppo autoclave a servizio anche del blocco costituito da Uffici (reception), locali commerciali (ristorante e altri) e depositi all'ingresso da via Montenegro per i quali si può inserire un contatore di sottrazione intercettando la tubazione d'uscita nei pozzetti di sezionamento posizionati sul retro dell'edificio o imponendo un loro collegamento attraverso opere edili e stradali ad una nuova autoclave con nuovo allaccio AQP sulla strada principale d'accesso (che permetterebbe un più corretto pagamento di oneri per la fognatura);

- impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da due caldaie murali, con unico contatore di gas, e supportate da due impianti ad energia solare;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1049 rispettivamente sub.281 e 280;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "G" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1049 sub.282, comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore ENEL che serve anche i blocchi detti all'ingresso ma che può essere intercettata e allacciata a un nuovo contatore o con contatore di sottrazione al contatore generale dei blocchi "G", e su cui insiste parzialmente una zona recintata su cui sono installati gli impianti di un'antenna ripetitore di telefonia mobile;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non realizzando un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessando la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

Società [REDACTED] (dal 03/03/1995 denominata [REDACTED]) proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a in qualità di Amministratore Unico della società . Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a in qualità di Amministratore Unico della società . Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

P.E. n. P. di C. n. 118 Pratica Ed. n.45/06 Prot. 3227/06 e 10102/06 e successive varianti per lavori di Cambio di destinazione d'uso di n.4 alloggi in locali commerciali di cui due nel Lotto 6 e due nel Lotto 10 intestata a in qualità di Amministratore Unico della società . Permesso di Costruire rilasciato in data 21/12/2007

Descrizione **Locale commerciale G201** di cui al punto **G**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale G201 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 10, è composto da un locale commerciale ad uso parrucchiere con setti divisori per separare visivamente spazi ad uso differente dotato di disimpegno (ex ingresso), bagno ed una veranda a livello che funge da ingresso da "via Galileo Galilei". Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre undici unità immobiliari. La proprietà comprende la quota parte del lastricato solare. L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati G1, G2, G3 e G4 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 282 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 302, categoria C/1, classe 4, superficie catastale Totale: 41 m², composto da vani 40 m², posto al piano T, - rendita: Euro 522,65.
Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 281 e sub 268
- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 277, categoria lastrico solare, composto da vani 665 m², posto al piano 1.

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero G 201 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale"

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pluriuso	Sup. reale netta	33,50	1,00	33,50
Bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
Veranda	Sup. reale netta	13,80	0,33	4,55
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	45,20	1,00	45,20
Superficie lorda veranda	Sup. reale lorda	18,10	0,33	5,97
	Sup. reale lorda	63,30		51,17
	Sup. reale netta	51,30		42,05

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Note: Controsoffitto in cartongesso

Copertura:

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

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone. Note: Anta singola a battente in bagno
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: l'impianto elettrico è alimentato da un contatore ENEL indipendente posizionato all'interno dell'armadio davanti al blocco "G1"
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "G1", "G2", "G3", "G4" e del blocco Uffici, locali commerciali e depositi all'ingresso del complesso da via Montenegro, anche se l'impianto esterno di alimentazione dei blocchi, grazie all'ingresso separato intercettabile nei pozzetti di sezionamento della linea, permetterebbe il distacco del blocco Uffici, locali commerciali e depositi detto (con una nuova loro alimentazione attraverso la realizzazione di una nuova condotta che arrivi fino alla strada principale dove allacciarsi alla rete AQP a mezzo di nuovo contatore e nuova autoclave) o mediante l'inserimento di un contatore di sottrazione (nello stesso pozzetto di sezionamento). Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.

Termico:

tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: l'impianto è collegato a due caldaie murali, alimentate da un unico contatore di gas, che servono l'intero blocco "G2" con l'ausilio di due impianti a energia solare ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori

Gas:

tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antenna collettiva:

tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Energia solare:

tipologia: pannelli termici solari piani, utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
 Note: i due impianti presenti collaborano separatamente con le due caldaie murali che forniscono riscaldamento e acqua calda sanitaria

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima****8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi**G. Locale commerciale G201**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'OMI riporta come valore massimo per i negozi € 1.400,00 al metro quadrato lordo pertanto la consistenza, lo stato di conservazione ed il contesto in cui l'immobile è inserito permette di assumere come valore di stima € 1.300,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pluriuso	0,00	€ 1.300,00	€ 0,00
Bagno	0,00	€ 1.300,00	€ 0,00
Veranda	0,00	€ 1.300,00	€ 0,00
Superficie lorda coperta	45,20	€ 1.300,00	€ 58.760,00
Superficie lorda veranda	5,97	€ 1.300,00	€ 7.764,90
	51,17		€ 66.524,90

- Valore corpo:	€ 66.524,90
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 66.524,90
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 66.524,90

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
G	locale commerciale g201	63,3	€ 66.524,90	€ 66.524,90

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 giudiziarla:

€ 9.978,74

- Riduzione monetaria: distacco illuminazione pubblica zona comune con tutti i blocchi R e allaccio a contatore esistente o nuovo con contatore di sottrazione

€ 60,00

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:

€ 56.486,17

**Beni in Lizzanello (Lecce) via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole
Lotto 144****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale G202 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio). L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 10, è composto da un locale commerciale ad uso vendita generi alimentari con setti divisori per separare visivamente spazi ad uso differente dotato di disimpegno (ex ingresso), antibagno e bagno ed una veranda a livello, coperta con una struttura in legno, che funge da ingresso da area condominiale. Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre undici unità immobiliari. La proprietà comprende la quota parte del lastricato solare. L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati G1, G2, G3 e G4 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 282 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 303, categoria C/1, classe 4, superficie catastale Totale: 41 m², composto da vani 40 m², posto al piano T, - rendita: Euro 522,65.
Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 281 e sub 271
- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 277, categoria lastrico solare, composto da vani 665 m², posto al piano 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'atto di pignoramento identifica correttamente i beni oggetto di stima

Caratteristiche zona: periferica (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), piscina (buono), spazi verdi (ottimo), stadio (buono), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: parte dei servizi si provano all'interno del residence, altri nelle immediate vicinanze all'interno del paese

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce Km 3, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: percorsi ciclabili all'interno di una folta macchia mediterranea, boschi e campagne salentine; costa adriatica (Km 12), le attrazioni storiche presenti sono: Acaya (città fortificata) Km 7.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3), ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. [REDACTED] in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di 4.200,00 stipulato in data 01/12/2014 con scadenza in 30/11/2020. registrato in data 22/12/2014 ai nn. 6160 serie 3T. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Sull'area a verde individuata catastalmente come BCNC della part.1049 al sub. 282 pertinenza del lotto, a confine con l'area di pertinenza del blocco Ristorante-Reception-Depositi individuata con il BCNC della part. 1049 sub.306, insiste una porzione di area delimitata con recinzione metallica all'interno della quale è installata un'antenna per ripetitore di telefonia mobile grazie a regolare contratto di locazione del 14.12.2006 rinegoziato il 17.03.2010 e modificato ed integrato il 30.10.2012;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di

, contro , a firma di Notaio Carlo Federico Tuccari in data 12/07/2005 ai nn. 68166/15712 in data 26/07/2005 ai nn. 29932/5038
 importo ipoteca: 36.000.000,00
 importo capitale: 18.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di contro
 a firma di Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Lecce in data 14/02/2017 ai nn. 372 trascritto a Lecce in data 09/03/2017 ai nn. 8273 - 6357

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA contro
 a firma di Dott. Alessandro Silvestrini in data 03/10/2017 ai nn. 50/2017 trascritto a LECCE in data 06/02/2018 ai nn. 3950/3045

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Gazebo a copertura della veranda. L'autorizzazione urbanistica prevede l'uso stagionale, nei 90 giorni, da giugno a settembre regolarizzabili mediante Rimozione

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Realizzazione di anti w.c. regolarizzabili mediante Variazione DocFa
 versamenti: € 50,00
 spese tecniche: € 450,00
 Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.200,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: - impianto idrico collegato al gruppo autoclave a servizio anche del blocco costituito da Uffici (reception), locali commerciali (ristorante e altri) e depositi all'ingresso da via Montenegro per i quali si può inserire un contatore di sottrazione intercettando la tubazione d'uscita nei pozzetti di sezionamento posizionati sul retro dell'edificio o imponendo un loro collegamento attraverso opere edili e stradali ad una nuova autoclave con nuovo allaccio AQP sulla strada principale d'accesso (che permetterebbe un più corretto pagamento di oneri per la fognatura);

- impianto idrico e di fornitura di gas interno collegato alla colonna principale interna con costose difficoltà di separazione per il posizionamento di contatori di sottrazione;

- impianto di riscaldamento e sanitario centralizzati alimentati da due caldaie murali, con unico contatore di gas, e supportate da due impianti ad energia solare;

- spazi comuni quali corridoio e ingressi individuati catastalmente come BCNC al foglio 8 p.lla 1049 rispettivamente sub.281 e 280;

- pertinenza comune a tutti gli appartamenti e locali dei blocchi "G" costituita dall'area pavimentata e a verde individuata catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1049 sub.282, comprensiva di impianto di illuminazione pubblica alimentata da contatore ENEL che serve anche i blocchi detti all'ingresso ma che può essere intercettata e allacciata a un nuovo contatore o con contatore di sottrazione al contatore generale dei blocchi "G", e su cui insiste parzialmente una zona recintata su cui sono installati gli impianti di un'antenna ripetitore di telefonia mobile;

- spazio pavimentato e a verde di pertinenza di tutto il complesso edilizio individuato catastalmente dal BCNC al fg.8 p.lla1047 sub.287;

- impianti di irrigazione a pop-up (a zone anche comuni tra pertinenze diverse) e a goccia (nei vasi delle verande) alimentati da autoclave comune all'intero complesso edilizio che prende l'acqua da una vasca di raccolta riempita mediante pozzo artesiano e alimentata elettricamente (insieme alla pompa del pozzo) grazie all'energia fornita da un contatore posizionato sul blocco "V1" di proprietà del debitore, per i quali non è possibile fare alcun sezionamento o divisione se non realizzando un nuovo impianto di irrigazione intercettando parte di quello esistente interessante la propria pertinenza a verde e i vasi delle verande.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 25/07/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano in data 25/07/2001 ai nn. 115896 - 39800 registrato a Maglie in data 10/08/2001 ai nn. 868 trascritto a Lecce in data 26/07/2001 ai nn. 19049

6.2 Precedenti proprietari:

Società [REDACTED] (dal 03/03/1995 denominata [REDACTED]) proprietario dal 16/04/1987 al 18/12/2000 in forza di decreto di trasferimento a firma di Giud. Francesco Bernardini in data 16/04/1987 trascritto a Lecce in data 06/06/1987 ai nn. 15038

proprietario dal 18/12/2000 al 25/07/2001 in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2000 trascritto a Lecce in data 28/12/2000 ai nn. 30233

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n.37/2001 Pratica Ed. n. 5 Prot. n. 6184/2001 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a

in qualità di Amministratore Unico della società.

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/08/2001- n. prot. 6184/2001

P.E. n. C.E. in Variante n.2/2003 Pratica Ed. n.136 Prot. 10206/2003 e successive varianti per lavori di realizzazione di un complesso residenziale costituito da mini alloggi da destinarsi a residenza per studenti universitari, sala convegni, e n. 2 punti di ristoro (Bar e Bar - Paninoteca) nella lottizzazione in Contrada "Scuerpi" Via prov.le Lecce - Vernole nella Frazione di Merine intestata a

in qualità di Amministratore Unico della società.

Concessione Edilizia rilasciata in data 05/01/2004

L'agibilità è stata rilasciata in data 01/03/2004- n. prot. 1004/04. L'agibilità si riferisce a tutto il complesso edilizio per i lavori svolti fino al 2004. Tutte le pratiche di variante successive non hanno la relativa agibilità

P.E. n. P. di C. n. 118 Pratica Ed. n.45/06 Prot. 3227/06 e 10102/06 e successive varianti per lavori di Cambio di destinazione d'uso di n.4 alloggi in locali commerciali di cui due nel Lotto 6 e due nel Lotto 10 intestata a Ing.

in qualità di Amministratore Unico della società

. Permesso di Costruire rilasciato in data 21/12/2007

P.E. n. Pratica 40/15 per lavori di sanatoria riguardante una tettoia a carattere stagionale presso il locale commerciale intestata a. SCIA in Sanatoria presentata in data 26/08/2015- n. prot. 9049

Descrizione **Locale commerciale G202** di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale G202 sito in Lizzanello (Lecce) frazione Merine via Montenegro 181 - Strada prov.le Lecce - Vernole.

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno di un complesso edilizio denominato "Giardini di Atena" nel quale insistono delle strutture ricettive (la reception, un ristorante, dei locali commerciali, il bar, una palestra, l'area piscine, dei depositi, un parco giochi ed aree a verde o destinate a parcheggio).

L'immobile, in progetto compreso nel Lotto 10, è composto da un locale commerciale ad uso vendita generi alimentari con setti divisori per separare visivamente spazi ad uso differente dotato di disimpegno (ex ingresso), antibagno e bagno ed una veranda a livello, coperta con una struttura in legno, che funge da ingresso da area condominiale. Si inserisce all'interno di un blocco edilizio che comprende altre undici unità immobiliari. La proprietà comprende la quota parte del lastricato solare. L'immobile ha come pertinenza comune alle altre unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica denominati G1, G2, G3 e G4 l'area pavimentata e a verde individuata come bene comune non censibile riportata catastalmente al Fg. 8 p.lla 1049 sub 282 e con tutte le unità immobiliari costituenti l'intero complesso edilizio l'area pavimentata e a verde individuata catastalmente come BCNC al Fg. 8 p.lla 1047 sub 287 situata subito a destra rispetto all'ingresso del complesso da via Montenegro. Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,3**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 303, categoria C/1, classe 4, superficie catastale Totale: 41 m², composto da vani 40 m², posto al piano T, - rendita: Euro 522,65.
Coerenze: confina con Fg 8 p.lla 1049 sub 281 e sub 271
- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 8 mappale 1049 subalterno 277, categoria lastrico solare, composto da vani 665 m², posto al piano 1.

L'edificio è stato costruito nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata con il numero G 202 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera della C. E. verbale n. 48 del 20/06/2001 l'immobile è identificato nella zona C3 "Insediamenti estensivi d'interesse intercomunale

Norme tecniche ed indici: L'urbanizzazione delle zone C è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, nonché alla stipula, da parte dei privati, di regolare convenzione con il Comune, per stabilire modalità ed oneri di attuazione nell'urbanizzazione stessa.

Distacco minimo dai confini: metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m 5,00;

Distanze tra fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 - $DF 0 (H + H1) \times 0,5$. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a m 10,00. Solo in caso di prospicienza di muri entrambi ciechi tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di m 3,00.

Prescrizioni:

Iff. 0,8 mc/mq

Altezza massima 5,50 m

Rapporto coperture 25%

Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc di costruzione

Lottizzazione minima 50.000 mq

Superficie minima del lotto residenziale 1500 mq

Il complesso edilizio nasce da un Piano di Lottizzazione del Comparto 3 approvato con delibera del C.C. del 07/03/1995. In data 08/06/2001 l

chiede l'approvazione di una variante al Piano di Lottizzazione (P. di L.). In tale variante il P. di L. rimaneva sostanzialmente invariato rispetto all'asse viario principale, alla impostazione e suddivisione dei lotti, alla volumetria complessivamente realizzabile ed alla dotazione di aree standard mentre modificava le tipologie edilizie che si intendono realizzare (le villette del P. di L. originario erano sostituite da unità abitative minime come monocali o bilocali) e la destinazione di alcune aree ad attrezzature sportive private a servizio dell'insediamento. In data 13/07/2001 viene così approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pluriuso	Sup. reale netta	33,50	1,00	33,50
Bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
Veranda	Sup. reale netta	13,80	0,33	4,55
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	45,20	1,00	45,20
Superficie lorda veranda	Sup. reale lorda	18,10	0,33	5,97
	Sup. reale lorda	63,30		51,17
	Sup. reale netta	51,30		42,05

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati e/o travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Note: Controsoffitto in cartongesso

Copertura:

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

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone. Note: Anta singola a battente in bagno
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre di pietra naturale, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: ingresso monolocale.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e a vista in canalina, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: l'alimentazione elettrica arriva da un contatore ENEL indipendente posizionato nell'armadio posizionato davanti al blocco "G1"
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: l'adduzione idrica avviene da autoclave con unico contatore AQP a servizio dei blocchi "G1", "G2", "G3", "G4" e del blocco Uffici, locali commerciali e depositi all'ingresso del complesso da via Montenegro, anche se l'impianto esterno di alimentazione dei blocchi, grazie all'ingresso separato intercettabile nei pozzetti di sezionamento della linea, permetterebbe il distacco del blocco Uffici, locali commerciali e depositi detto (con una nuova loro alimentazione attraverso la realizzazione di una nuova condotta che arrivi fino alla strada principale dove allacciarsi alla rete AQP a mezzo di nuovo contatore e nuova autoclave) o mediante l'inserimento di un contatore di sottrazione (nello stesso pozzetto di sezionamento). Purtroppo, però, l'impianto di ogni singolo appartamento è derivato da una colonna interna interrata che non permette un facile posizionamento di contatori di sottrazione che permetta di conoscere il consumo di ogni singolo componente del corpo.

Termico:

tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: l'impianto è collegato a due caldaie murali, alimentate da un unico contatore di gas, che servono l'intero blocco "G2" con l'ausilio di due impianti a energia solare ed il controllo termico della temperatura interna è gestito da termostati che, anche se l'impianto è centralizzato e funziona con timer, agiscono su delle elettrovalvole che intervengono sull'impianto di mandata dell'acqua ai termosifoni in prossimità dei collettori

Gas:

tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: non esistono i contatori di sottrazione che permettano di controllare il consumo di gas del singolo appartamento e allo stato attuale come per l'impianto idrico è troppo oneroso farlo

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Antenna collettiva:

tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Energia solare:

tipologia: pannelli termici solari piani, utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
 Note: i due impianti presenti collaborano separatamente con le due caldaie murali che forniscono riscaldamento e acqua calda sanitaria

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima****8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Siti internet di agenzie immobiliari, Archivio notarile di Lecce; Agenzia delle Entrate di Lecce.

8.3. Valutazione corpi**G. Locale commerciale G202**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

L'OMI riporta come valore massimo per i negozi € 1.400,00 al metro quadrato lordo pertanto la consistenza, lo stato di conservazione ed il contesto in cui l'immobile è inserito permette di assumere come valore di stima € 1.300,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pluriuso	0,00	€ 1.300,00	€ 0,00
Bagno	0,00	€ 1.300,00	€ 0,00
Veranda	0,00	€ 1.300,00	€ 0,00
Superficie lorda coperta	45,20	€ 1.300,00	€ 58.760,00
Superficie lorda veranda	5,97	€ 1.300,00	€ 7.764,90
	51,17		€ 66.524,90

- Valore corpo:	€ 66.524,90
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 66.524,90
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 66.524,90

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
G	locale commerciale g202	63,3	€ 66.524,90	€ 66.524,90

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 giudiziarla:	€ 9.978,74
- Riduzione monetaria: distacco illuminazione pubblica zona comune con tutti i blocchi R e allaccio a contatore esistente o nuovo con contatore di sottrazione	€ 60,00
- Riduzione monetaria: rimozione copertura con autorizzazione stagionale	€ 500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 55.986,17
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 55.486,17