TRIBUNALE DI LECCE

IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

BANCA NAZIONALE del LAVORO s.p.a.

contro

.....

N. Gen. Rep. 000435/16

Giudice Dr. Carolina ELIA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Laura Lezzi
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 956
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 211
iscritto al REGINDE
C.F. LZZLRA65S43E506Q- P.I va 03340400757

con studio in Lecce (Lecce) via Lequile 77
telefono: 0832228065
pec:laura.lezzi@archiworldpec.it
email: l_lezzi@virgilio.it

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

Beni in Casarano (Lecce) via Ruffano 29
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casarano (Lecce) via Ruffano, 29.
   (vedere allegato n°1 - aerofotogrammetria).
   Il bene è costituito da appartamento al piano terzo di palazzina sita in via Ruffano 29, composto da: ingresso, soggiorno, vano cottura, disimpegno, bagno, camera letto matrimoniale, camera letto singola; terrazza lungo l'intero fronte su via Ruffano, veranda con tettoia della superficie di mq 20 c.a., balcone lungo l'intero fronte retrostante.
   Il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione ma presenta una grave situazione di abuso edilizio non sanabile (vedere paragrafo 7 - PRATICHE EDILIZIE).
   Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00.
   (vedere allegato n°2 - planimetria di rilievo)
   (vedere allegato n°3 - documentazione fotografica lotto 1).

   Identificazione al catasto fabbricati:
   Comune di Casarano; intestato a: …….. proprietà per 1/2; …… proprietà per 1/2; foglio 7 , mappale 139, subalterno 26, categoria A/3, classe 4, composto da vani 4, superficie catastale mq 91- escluse aree scoperte mq 80; piano 3 - rendita: 247,90.
   Coerenze: via Ruffano, particelle 1357, 139.
   (vedere allegato n°4 - stralcio mappa catastale)
   (vedere allegato n°5 - planimetria e visura storica catastale lotto 1).

   Identificazione in P.R.G.
   Zona B2.11 - ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione del P.R.G. attualmente vigente nel comune di Casarano (approvazione D.G.R. n°2470 del 16/12/08)
   Per tale zona si hanno i seguenti indici :
   I.E. = 0,085 mq/mq ; n° massimo piani. = 2
   (vedere allegato n°6 - stralcio P.R.G. e N.T.A.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), negozio al dettaglio (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali

3. STATO DI POSSESSO:
   Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai proprietari …… e …… …… quale immobile di residenza.
   (vedere allegato n°7 - verbale di inizio operazioni peritali.)
   (vedere allegato n°8 - ricevute bollette utenza elettrica e idricofognaria.)

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

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:
      Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A, contro …… e …… ……., a firma del notaio Andrea Tavassi in data 14/12/2006 ai nn 3922/06, iscritta a Lecce in data 15/12/2006 ai nn. 49878/8471
      importo ipoteca: € 180.000,00
      importo capitale: € 90.000,00
      (vedere allegato n°9 - ispezione ipotecaria - elenco formalità - punto 8)
      4.2.2. Pignoramenti:
      Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A contro …… …….. e …… a firma di Ufficiale Giudiziario Lecce in data 03/06/2016 ai nn. 4932/16 trascritto a Lecce in data 04/07/2016 ai nn. 20231/15328
      (presente in atti)
      (vedere allegato n°9 - ispezione ipotecaria - elenco formalità - punto 11)
      4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
      4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

   4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
      4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
      Sono state riscontrate le seguenti difformità:
      1) ampliamento del costruito per una superficie pari a mq 50,00;
      2) aumento altezza interna pari a m 0,45, con conseguente presenza di volumetria abusiva totale per mc 167,00 (mc 155,00 relativi al costruito abusivo e mc 12,00 relativi all'aumento di altezza su superficie regolare);
      3) veranda con tettoia per una superficie pari a mq 20,00 c.a.;
      4) destinazione d'uso residenziale per tutto il costruito (regolare e abusivo).
      Le difformità ai punti 1), 2), 3) e 4) non sono sanabili e sono regolarizzabili mediante demolizione e ripristino dell'originario stato dei luoghi.
      Costi regolarizzazione: € 13.000,00 c.a.

      4.3.2. Conformità catastale:
      Difformità riscontrate:
      La planimetria catastale presente in atti ed i relativi dati risultano conformi allo stato dei fatti ma difformi rispetto alla documentazione concessoria valida.
      Sarà dunque necessario riaccatastare il bene in seguito alla procedura di regolarizzazione edilizia e urbanistica.
      Regolarizzabili mediante: nuova pratica accatastamento
      Costi regolarizzazione: € 2.000,00 c.a.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

I proprietari del bene risultano essere …… e ……, proprietari entrambi per la quota di ½ indiviso dal 27/11/2006 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del notaio Andrea Tavassi da Ruffano ai nn. 15088/2008, registrato a Casarano il 30/11/2006, trascritto a Lecce in data 01/02/2006 ai nn. 33711/47636.

(vedere allegato n°9 - ispezione ipotecaria - elenco formalità - punto 7)
(vedere allegato n°10 - atto di compravendita)

6.2 Precedenti proprietari:

Da data antecedente il ventennio sino al 31/03/2003 proprietà …….
Dal 31/03/2003 al 27/11/2006 proprietà ……..

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia n° 263 del 2003 per lavori di demolizione e ricostruzione di due edifici ad uso residenziale e commerciale intestata a ……... nella persona dell'Arch. ……. …….. quale amministratore unico.
Permesso di Costruire n° 263 del 02/03/04
domanda presentata in data 04/11/2003
(vedere allegato n°11 - permesso di costruire n°263.04)
(vedere allegato n°12 - progetto approvato con p.d.c. n°263.04)

Pratica Edilizia n° 207 del 2007 per lavori di variante al permesso di Costruire n° 263/2004 per la realizzazione di due edifici per civili abitazioni, negozi e box alla via Ruffano intestata a …….. nella persona dell'Arch. ……. quale amministratore unico.
Permesso di Costruire n° 233 del 15/11/07
domanda presentata in data 07/07/2006
(vedere allegato n°13 - permesso di costruire n°207.07)
(vedere allegato n°14 - progetto approvato con p.d.c. n°207.07)

Agibilità parziale rilasciata con certificato di agibilità in data 01/01/2012 alle unità immobiliari individuate al fg 7 ptc 454 ai subalterni 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 (tutte unità estranee alla perizia in corso).
(vedere allegato n°15 - agibilità parziale)

Lo stato di fatto realizzato dell'immobile presenta, rispetto a quanto approvato con l'ultimo Permesso di Costruire n° 233 del 15/11/07 e relativo progetto, le seguenti difformità:
(vedere allegato n°16 - individuazione difformità lotto 1)

1) ampliamento del costruito per una superficie pari a mq 50,00;
2) aumento altezza interna pari a m 0,45, con conseguente presenza di volumetria abusiva totale per mc 167,00 (mc 155,00 relativi al costruito abusivo e mc 12,00 relativi all'aumento di altezza su superficie regolare);
3) veranda con tettoia per una superficie pari a mq 20,00 c.a.;
4) destinazione d'uso residenziale per tutto il costruito (regolare e abusivo).

Per quanto riguarda gli interventi abusivi indicati ai punti 1), 2), 3) e 4), essi non risultano sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01 art.36, poiché non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente relativamente a:
indice di edificabilità fondiaria del lotto;
numero massimo piani fuori terra pari a 2;
destinazione d'uso.

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

Superfici, cubature e destinazione d'uso approvate con Permesso di Costruire n° 233 del 15/11/07 e relativo progetto costituiscono già la massima edificabilità e fruibilità possibili nel rispetto degli indici e delle normative vigenti relative alla zona omogenea B2.11, di cui fa parte il fabbricato in questione.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile è dunque necessario ripristinare, sia nelle dimensioni che nella destinazione d'uso, lo stato dei luoghi approvato con Permesso di Costruire n° 233 del 15/11/07 e relativo progetto.
A tale scopo è necessario:

1) ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 34, rimuovere o demolire la parte del fabbricato costruita abusivamente (demolizione di costruito per mq 50,00 e rimozione di tettoia per mq 20,00).
2) ripristinare la originaria destinazione d'uso "lavanderia", tramite eliminazione delle opere (tramezzi, impianti ecc.) non previste in progetto e tramite apposizione di controsoffitto per lo spessore di m 0,45, al fine di riportare l'altezza interna utile a m 2,40, come approvata.

Le opere da eseguirsi al fine di ristabilire l'originario stato dei luoghi, così come approvato con Permesso di Costruire n° 233 del 15/11/07 e relativo progetto, sono:
costruzione di elemento strutturali di rinforzo (trave);
demolizione e trasporto a rifiuto del costruito in abuso;
costruzione di muratura di tamponamento;
apertura di 1 porta e di 1 finestra;
montaggio controsoffitto mq 22,00 spessore m 0,45;
rifiniture interne ed esterne.

Il costo delle opere di regolarizzazione edilizia (demolizione/smontaggio/messa in pristino/spese tecniche = € 13.000,00 c.a.) e catastale (nuovo accatastamento = € 2.000,00 c.a.) può essere calcolato in una somma totale pari a € 15.000,00. c.a..

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casarano (Lecce) via Ruffano, s.n.c..
Il bene è costituito da appartamento al piano terzo di palazzina sita in via Ruffano s.n.c., composto da: ingresso, soggiorno, vano cottura, disimpegno, bagno, camera letto matrimoniale, camera letto singola; terrazza lungo l'intero fronte su via Ruffano, veranda con tettoia della superficie di mq 20 c.a., balcone lungo l'intero fronte retrostante.
Il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione ma presenta una grave situazione di abuso edilizio non sanabile (vedere paragrafo 7 - PRATICHE EDILIZIE).
Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00.

Identificazione al catasto fabbricati:
Comune di Casarano; intestato a : …… proprietà per 1/2; …… proprietà per 1/2; foglio 7 , mappale 139, subalterno 26, categoria A/3, classe 4, composto da vani 4, superficie catastale mq 91- escluse aree scoperte mq 80; piano 3 - rendita: 247,90.
Coerenze: via Ruffano, particelle 1357, 139.
L'edificio è stato costruito negli anni 2004- 2005.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,85.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	oefficiente	Valore equivalente
superficie residenziale lorda	Sup. reale lorda	77,00	1,00	77,00
superficie coperta (veranda)	Sup. reale lorda	20,00	0,50	10,00
superficie scoperta (terrazza)	Sup. reale lorda	38,00	0,25	9,50
	Sup. reale lorda	135,00		96,50

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai:	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: pietra, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale alluminio condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia:a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: mattonelle ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura:	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: l'impianto è alimentato con bombole di metano. L'allaccio alla rete ha la predisposizione ma non è mai stato attivato.
Condizionamento:	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: l'impianto è presente in una camera

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio adottato ai fini della valutazione del bene è quello dell'indagine diretta condotta in loco, con riferimento ad immobili dello stesso tipo, tenuto conto dei presumibili valori di mercato per opere simili, dell'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, della destinazione d'uso, del costo di costruzione di immobili con caratteristiche similari, della effettiva situazione strutturale, impiantistica e di manutenzione del bene e di ogni altro fattore normale di differenziazione che possa direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile.

Con riferimento all'Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari, il valore medio di mercato per la piena proprietà di beni di tale tipologia (Casarano/ zona espansione semicentrale / residenziale / abitazioni tipo civile) viene indicato tra 550,00 e i 750,00 € /mq.

Con riferimento ad agenzie immobiliari e privati osservatori, il mercato immobiliare della zona oscilla tra i 500,00 e gli 800,00 €/mq.

Si stima quindi congruo un valore di mercato pari a 650,00 €/mq per tale bene.

La stima è riferita all'aprile 2017.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Casarano ed osservatori del mercato di Casarano.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 650

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
superficie residenziale lorda	77,00	€ 650,00	€ 50.050,00
superficie coperta	10,00	€ 650,00	€ 6.500,00
superficie scoperta (terrazza)	9,50	€ 650,00	€ 6.175,00
	96,50		€ 62.725,00

- Valore corpo: € 62.725,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 62.725,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 62.725,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
A	appartamento	135,00	€ 62.725,00	€ 62.725,00

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

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: € 9.408,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.000,00

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: € 53.316,25

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: € 38.316,25

Relazione lotto 001 creata in data 09/04/2017

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

Beni in Casarano (Lecce) via Ruffano 29
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Casarano (Lecce) via Ruffano, 29.
   (vedere allegato n°1 - aerofotogrammetria)
   Il bene è costituito da un garage sito al piano seminterrato del fabbricato condominiale presente in via Ruffano, 29.
   Il garage, avente accesso da via Ruffano, ha le seguenti dimensioni nette interne:
   altezza pari a m 2.50
   larghezza massima pari a m 4.00, che si riduce a m 3.10 e m 2.80 in corrispondenza di due pilastri presenti (vedere planimetria di rilievo)
   profondità pari a m 7.40
   Il bene si trova in buone condizioni di manutenzione, sebbene la presenza sul soffitto di tubazioni esterne che trasportano scarichi estranei all'unità immobiliare provochi periodicamente allagamenti che inficiano l'uso dello stesso e ne danneggiano la pavimentazione; è presente una situazione di abuso edilizio sanabile (vedere paragrafo 7 - PRATICHE EDILIZIE).
   Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 34,00.
   (vedere allegato n°2a - planimetria di rilievo lotto 2)
   (vedere allegato n°3a - documentazione fotografica lotto 2).

   Identificazione al catasto fabbricati:
   Comune di Casarano; Intestato a: …… proprietà per 1/2; …… proprietà per 1/2; foglio 7 , mappale 139, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 30, superficie catastale mq 35; piano S1 - rendita: 88,31.
   Coerenze: via Ruffano, particelle 1357, 139.
   (vedere allegato n°4 - stralcio mappa catastale)
   (vedere allegato n°5a - planimetria e visura storica catastale lotto 2).

   Identificazione in P.R.G.
   Zona B2.11 - ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione del P.R.G. attualmente vigente nel comune di Casarano (approvazione D.G.R. n°2470 del 16/12/08)
   Per tale zona si hanno i seguenti indici :
   I.E. = 0,085 mq/mq ; n° massimo piani. = 2
   (vedere allegato n°6 - stralcio P.R.G. e N.T.A.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), negozio al dettaglio (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali

3. STATO DI POSSESSO:
   Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e fruito dai proprietari …… e ……. quale garage a servizio della casa di residenza.
   (vedere allegato n°7 - verbale di inizio operazioni peritali.)
   (vedere allegato n°8 - ricevute bollette utenza elettrica e idricofognaria.)

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

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:
      Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A, contro ……. e …… ……., a firma del notaio Andrea Tavassi in data 14/12/2006 ai nn 3922/06, iscritta a Lecce in data 15/12/2006 ai nn. 49878/8471
      importo ipoteca: € 180.000,00
      importo capitale: € 90.000,00
      (vedere allegato n°9 - elenco formalità - punto 8)
      4.2.2. Pignoramenti:
      Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A contro …… …… e …….. a firma di Ufficiale Giudiziario Lecce in data 03/06/2016 ai nn. 4932/16 trascritto a Lecce in data 04/07/2016 ai nn. 20231/15328
      (presente in atti)
      (vedere allegato n°9 - elenco formalità - punto 11)
      4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
      4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

   4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
      4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
      Sono state riscontrate le seguenti difformità:
      - ampliamento del garage sulla parete ovest per una superficie pari a mq 5,50;
      - altezza netta interna pari a m 2,50 (rispetto alla approvata pari a m 2,60).
      Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria
      Costi regolarizzazione: € 1.500,00 c.a.

      4.3.2. Conformità catastale:
      Difformità riscontrate: nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
   6.1 Attuali proprietari:
   I proprietari del bene risultano essere ……. e ……., proprietari entrambi per la quota di ½ indiviso dal 27/11/2006 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del notaio Andrea Tavassi da Ruffano ai nn. 15088/2008, registrato a Casarano il 30/11/2006, trascritto a Lecce in data 01/02/2006 ai nn. 33711/47636.
   (vedere allegato n°9 - elenco formalità - punto 7)
   (vedere allegato n°10 - atto di compravendita)

   6.2 Precedenti proprietari:
   Da data antecedente il ventennio sino al 31/03/2003 proprietà ……... Dal 31/03/2003 al 27/11/2006 proprietà ……..

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia n° 263 del 2003 per lavori di demolizione e ricostruzione di due edifici ad uso residenziale e commerciale intestata a ……. nella persona dell'Arch. …… ……. quale amministratore unico.
Permesso di Costruire n° 263 del 02/03/04
domanda presentata in data 04/11/2003
(vedere allegato n°11 - permesso di costruire n°263.04)
(vedere allegato n°12 - progetto approvato)

Pratica Edilizia n° 207 del 2007 per lavori di variante al permesso di Costruire n° 263/2004 per la realizzazione di due edifici per civili abitazioni, negozi e box alla via Ruffano intestata a ……... nella persona dell'Arch. …… quale amministratore unico.
Permesso di Costruire n° 233 del 15/11/07
domanda presentata in data 07/07/2006
(vedere allegato n°13 - permesso di costruire n°207.07)
(vedere allegato n°14 - progetto approvato)

Agibilità parziale rilasciata con certificato di agibilità in data 01/01/2012 alle unità immobiliari individuate al fg 7 ptc 454 ai subalterni 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 (tutte unità estranee alla perizia in corso).
(vedere allegato n°15 - agibilità parziale)

Lo stato di fatto realizzato dell'immobile presenta, rispetto a quanto approvato con Permesso di Costruire n° 233 del 15/11/07 e relativo progetto, le seguenti difformità:
(vedere allegato n°16a - individuazione difformità lotto 2)

- ampliamento del garage sulla parete ovest per una superficie pari a mq 5,50;
- altezza netta interna pari a m 2,50 (rispetto alla approvata pari a m 2,60).

Tali interventi abusivi risultano sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 36, poiché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia (relativamente agli indici di indice di edificabilità fondiaria del lotto; destinazione d'uso; della zona omogenea B2.11, di cui fa parte il fabbricato in questione) vigente al momento della costruzione ed attualmente.
Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile è dunque necessario che tali difformità vengano sanate con rilascio di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 36 (la cui domanda dovrà presentarsi previa approvazione dell'amministrazione condominiale).

Il costo delle opere di regolarizzazione edilizia (sanatoria) può essere calcolato in una somma totale pari a € 1.500,00 c.a. (€ 750,00 c.a. oneri concessori + diritti di segreteria/ € 750,00 spese tecniche) .

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

Descrizione garage di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Casarano (Lecce) via Ruffano, 29.
Il bene è costituito da un garage sito al piano seminterrato del fabbricato condominiale presente in via Ruffano, 29.
Il garage, avente accesso da via Ruffano, ha le seguenti dimensioni nette interne:
altezza pari a m 2.50
larghezza massima pari a m 4.00, che si riduce a m 3.10 e m 2.80 in corrispondenza di due pilastri presenti (vedere planimetria di rilievo)
profondità pari a m 7.40
Il bene si trova in buone condizioni di manutenzione, sebbene la presenza sul soffitto di tubazioni esterne che trasportano scarichi estranei all'unità immobiliare provochi periodicamente allagamenti che inficiano l'uso dello stesso e ne danneggiano la pavimentazione; è presente una situazione di abuso edilizio sanabile.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 34,00.

Identificazione al catasto fabbricati:
Comune di Casarano; Intestato a …… proprietà per 1/2; …… proprietà per 1/2; foglio 7 , mappale 139, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 30, superficie catastale mq 35; piano S1 - rendita: 88,31.
Coerenze: via Ruffano, particelle 1357, 139.
L'edificio è stato costruito negli anni 2004- 2005.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	oefficiente	Valore equivalente
superficie non residenziale lorda	Sup. reale lorda	34,00	1,00	34,00
	Sup. reale lorda	34,00		34,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
materiale: muratura, condizioni: buone
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: anta basculante, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: mattonelle in cemento, condizioni: buone.

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: non presente
Idrico: non presente

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio adottato ai fini della valutazione del bene è quello dell'indagine diretta condotta in loco, con riferimento ad immobili dello stesso tipo, tenuto conto dei presumibili valori di mercato per opere simili, dell'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, della destinazione d'uso, del costo di costruzione di immobili con caratteristiche similari, della effettiva situazione strutturale, impiantistica e di manutenzione del bene e di ogni altro fattore normale di differenziazione che possa direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile.
Con riferimento all'Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari, il valore medio di mercato per la piena proprietà di beni di tale tipologia (Casarano/ zona espansione semicentrale / residenziale / box auto) viene indicato tra 440,00 e 610,00 € /mq.
Con riferimento ad agenzie immobiliari e privati osservatori, il mercato immobiliare della zona oscilla tra i 300,00 ed i 500,00 €/mq.
Si stima quindi congruo un valore di mercato pari a 400,00 €/mq per tale bene.
La stima è riferita all'aprile 2017.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casarano, ufficio tecnico di Casarano ed osservatori del mercato di Casarano.

8.3. Valutazione corpi

A. garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 400
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
superficie non residenziale	34,00	€ 400,00	€ 13.600,00
	34,00		€ 13.600,00

- Valore corpo: € 13.600,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 13.600,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 13.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
A	garage	34,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
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:	€ 11.560,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 10.060,00

Relazione lotto 002 creata in data 12/04/2017

il perito
Arch. Laura Lezzi

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d

Firmato Da: LEZZI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1769f39d70d8ff6d3f06409063a7277d