

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Lotto 1

BENI: Quota 1000/1000 di piena proprietà Complesso edilizio composto da Civile abitazione,
Locale commerciale e Terreno sito nel Comune di Lecce alla Via Anna D' Austria, 10
(Vicinale Monticelli)

Giudice Delegato: Dr. FRANCESCO OTTAVIANO

Curatore: Dott. Pier Luigi Giannachi

Elaborato Peritale

Tecnico Incaricato: Geom. Fabiano Calasso

iscritto all'albo della Provincia di Lecce al N. 2425

Studio: via dante Alighieri ,8 - 73045 Leverano (Lecce)

Tel.0832 923238-Cell. 333 8370821

mail fabiano.r.lasso@libero.it

Pec fabianoc11lasso@legalmail.it



**BENI : Quota 1000/1000 di piena proprietà Complesso edilizio composto da Civile abitazione,
Locale commerciale e Terreno sito nel Comune di Lecce alla Via Anna D'Austria,10
(Vicinale Monticelli)**

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un alloggio a piano terra con area solare libera, destinato a civile abitazione sito in Lecce alla Via Anna D'Austria ,10 (Vicinale Monticelli). L'appartamento si sviluppa a piano terra e risulta composto da numero due vani e numero due disimpegni e numero due w.c. con porticato coperto antistante e lateralmente. Il fabbricato è inserito in un terreno completamente recintato in cui insistono altre unità immobiliari sottoelencate. La superficie coperta lorda complessiva è di circa mq. 96,64.

Identificato nel Catasto Fabbricati di Lecce

Fog. 218 p.lla 206 cat. A/3 cl. 3 vani 2,5 r.c. Euro 193,67 superficie catastale mq. 66,00

Intestazione catastale:

Note:

Dati derivanti da costituzione del 19.06.1995 in atti il 03.07.1995 n.49990/19995.

La particella 206 al catasto terreni risulta di mq. 103,00 Ente Urbano

- B. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un Locale Commerciale a piano terra con area solare sito in Lecce alla Via Anna D'Austria, 10 (Vicinale Monticelli). Il fabbricato si sviluppa a piano terra e risulta composto da ampia sala ,numero tre vani, con sala bar, deposito, antibagno con numero due bagni per i clienti e anti bagno con bagno per i dipendenti, da una scala esterna si accede al piano primo dove insiste un vano tecnico che si accede tramite la terrazza del locale principale. Il locale commerciale ha dei fabbricati di pertinenza rappresentati di diversi piccoli immobili dislocati sulla particella 181 e precisamente, un vano legnaia, ripostiglio con piccolo portico, numero 6 piccoli vani destinati a spogliatoi e docce, un piccolo vano tecnico ed un vano ripostiglio. I fabbricati sono inseriti in un terreno completamente recintato in cui insistono altre unità immobiliari.

Il locale commerciale principale occupa una superficie lorda di mq. 228,00

Il vano legnaia ha una superficie lorda complessiva di mq. 11,53

Il vano ripostiglio ha una superficie lorda di mq. 4,00

Il vano deposito ha una superficie lorda di mq. 23,94

I piccoli 6 vani spogliatoi docce hanno una superficie lorda coperta di mq. 25,24

Il vano tecnico ha una superficie lorda di mq. 3,65.

In catasto l'intero complesso immobiliare è censito:

**Fog.218 p.lla 181 cat. C/1 cl. 2 con. mq.168 Via Giacomo Monticelli Piano T 1°
superficie catastale mq. 224,00 r.c. Euro 2.195,15 .**

Intestazione catastale:

Diritto di proprietà 1000/1000.

Note:

Dati derivanti da costituzione in atti del 17.09.1990 variazione del 23.09.1986 n.58036

La particella 181 al catasto terreni risulta di mq. 1.143,00 Ente Urbano

- C. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un terreno sito in Via Anna D'Austria ,10 (Vicinale monticelli) completamente recintato di circa mq. 3.811,00. Il terreno si sviluppa in confine con le proprietà sopraindicate al punto A e B che risultano essere recintate all'interno dello stesso, di fatto le stesse si affacciano sul terreno oggetto di stima che quindi altro non è una pertinenza del complesso edilizio, destinato in parte a piazzale pavimentato in parte a giardino ed in parte a campo da tennis in disuso.

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lecce

Fog. 218 p.lla 205 mq. 3.811,00 seminativo cl. 4 r.d. Euro 6,89 r.a. euro 8,86.

Intestazione catastale:

Diritto di proprietà 1000/1 000.

Note:

Costituzione tipo mappale del 02.06.1995 in atti dal 13.06.1995 (n.2739 /1/1995)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA GENERALE

Il complesso edilizio risulta realizzato su circa mq.5057,00 di terreno a destinazione agricola. L'intero terreno risulta completamente recintato. Sull'intera superficie risultano realizzati dei fabbricati accatastati autonomamente e precisamente un fabbricato ad uso locale commerciale con una serie di pertinenze rappresentate da spogliatoi - docce, legnaia, ripostigli, cabina enel, e sono tutti ubicati sulla p.lla 181 di circa mq. 1.143, mentre sulla p.lla 206 di circa mq.103,00 insiste altro fabbricato a destinazione residenziale composto da numero due vani con numero due disimpegni e numero due w.c. Adiacente al locale commerciale insiste ampia sala con copertura precaria smontabile a pannelli coibentati e struttura portante in parte in muratura e in parte in legno di circa mq. 257,00 **completamente abusiva non sanabile** anche il fabbricato a destinazione residenziale pur essendo stata pre.sentata una pratica di sanatoria risulta privo di concessione edilizia.

Di fatto l'intero complesso edilizio è rappresentato dalla superficie catastale delle p.lle 206, 205 e 181 pari complessivamente a mq. 5057,00 e dai fabbricati che insistono sulla p.lla 181 p.lla 206.

L'intero complesso si affaccia su strada comunale denominata Via Anna D'Austria al civico 10 (Vicinale Monticelli) e risulta confinante con la p.lla 2, p.lla 123 e 198 . Il terreno censito al fog. 218 p.lla 205 di circa mq. 3.811,00 rappresenta una pertinenza dell'intero complesso edilizio e sullo stesso insiste un campo da tennis in disuso non utilizzabile e parte del terreno risulta pavimentato e destinato a giardino.

Nella zona si conferma l'assenza di opere di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Sul terreno risulta realizzato un pozzo artesiano non autorizzato

Il terreno così come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lecce in data 29 Marzo 2024 ricade secondo il PRG Zona E 4 " Zona a parco agricolo produttivo" normata dall'art.85 delle N.T.A. Si segnala che il terreno risulta interessato dai seguenti vincoli P.P.T.R. - G.R. N.176 DEL 16.02 2015 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" - Vincolo Paesaggistico"

Caratteristiche zona:	Agricola periferica con carenze di urbanizzazioni primarie
Servizi della Zona :	Residenza per Anziani - falegnameria - Artigiani - Centri sportivi ed abitazioni del tipo villini
Caratteristiche zone limitrofe :	Stadio e zona ad attività artigianale e agricole
Collegamenti pubblici :	Tangenziale Km.1,00

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il fabbricato **risulta occupato senza alcun titolo registrato** da , provvista di regolare

Si fa' presente che è stato sottoscritto un comodato gratuito ma non risulta registrato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre Trascrizioni:*

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il complesso edilizio risulta in parte sanato, per la parte relativa al locale destinato ad attività commerciale con pratica di condono edilizio protocollo n.11871 del 20.03.1986 pratica ufficio n.2841 Mod. 47/85 DOI - Ministeriale progressivo n.0324441202 per la stessa è stata rilasciata relativa Concessione in Sanatoria N. 11871 rilasciata dal Comune di Lecce in data 03.11.2003 per una superficie complessiva di mq. 173,13. Per la parte destinata ad uso legnaia, docce e depositi, di pertinenza dell'attività commerciale con prot. N. 9982 del 24.02.1997 pratica n.2887 è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 9982 del 30.10.2003 per una superficie complessiva pari a mq. 41,42. Per la parte a destinazione residenziale composta da due vani e due bagni è stata richiesta sanatoria con la legge 724/1994 con prot. 17695 del 31.03.1995 Pratica 2457 e allo stato attuale non risulta rilasciata alcuna Concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Lecce. Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici urbanistici del Comune di Lecce la pratica riferita alla p.la 206 pratica n.2457 non risulta reperibile e lo stesso Ufficio comunale ha rilasciato certificato che la stessa alla data della richiesta dell'accesso agli atti risulta fuori posto e non consultabile. Non risultano altre autorizzazioni inerenti all'alloggio interessato.

Il progetto autorizzato per il locale commerciale con concessione in sanatoria N. 11871 del 03.11.2003 presenta numerose difformità rispetto allo stato dei luoghi e precisamente:

- a) **La parte antistante del Locale Commerciale approvata come porticato risulta completamente chiusa e realizzata una zona bar con deposito aumentando di fatto la volumetria approvata.**

- b) Il locale commerciale è stato collegato ad una sala realizzata senza titolo edilizio di superficie coperta lorda di circa mq. 257,60 (18,40 x 14,00), completamente abusiva, il collegamento è stato eseguito tramite l'apertura di alcuni muri per renderla comunicante, detta sala è stata realizzata per una parte in muratura di altezza minima pari a min mt 1,40 e massima mt. 2,15 con sovrastante struttura in pannelli coibentati di altezza media di circa mt. 1,50. La struttura portante della sala risulta essere in pilastri centrali in legno con travi legno e copertura in pannelli coibentati. Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici urbanistici del Comune di Lecce la struttura adiacente al locale commerciale risulta completamente abusiva e non risulta presentata alcuna richiesta di sanatoria.

Si evidenzia che per le modalità costruttive la stessa per una parte può essere smontata in quanto trattasi di struttura smontabile con recupero dei materiali, mentre la parte in muratura alla base della struttura dovrà essere demolita.

- c) Nel locale commerciale approvato diverse tramezzature risultano difformi dal progetto approvato.
- d) Il progetto autorizzato per le pertinenze del locale commerciale (legnaia-Spogliatoio - Docce -ripostigli) approvati con concessione N.9982. Risulta parzialmente difforme dallo stato dei luoghi e precisamente: Diverse tramezzature interne risultano difformi dal progetto approvato ed alcune altezze del piano calpestio all'intradosso del solaio sono diverse da quelle approvate.
- e) Il fabbricato residenziale pur essendo stata richiesta la sanatoria edilizia con prot. 17695 del 31.03.1995 pratica 2457 non risulta censita alcuna Concessione edilizia in sanatoria pertanto si ritiene che eventuali somme ad integrazione della sanatoria ed eventuali oneri saranno a totale carico dell'acquirente

I costi preventivati a carico dell'acquirente per rendere conforme il complesso Edilizio sono i seguenti:

- 1) Spese Tecniche per Scia di demolizione per messa in conformità e per diversa distribuzione

€ 3.000,00

- 2) Sanzioni per Sanatoria per diversa distribuzione e piccoli Volumi di pertinenza difformi già approvati

€ 3.500,00

- 3) Costi per Demolizione o smontaggio o sanatoria parti abusive

Messa in conformità portico e chiusura collegamento locale commerciale - parte abusiva

€ 5.000,00

Smontaggio struttura Sala abusiva
Mq. 257 ,00 x Euro 50,00

€ 12.850,00

Demolizione della muratura di base sala abusiva
Mq. 100,00 x Euro 50,00 € 5.000,00

Demolizione o sanatoria del fabbricato ad
uso residenziale p.lla 206 € 5.000,00

Oneri totali per messa in conformità urbanistica € 34.350,00

I costi sono comprensivi dello smaltimento del materiale degli oneri per la sicurezza e sono a totale carico dell'acquirente.

4.3.2. Conformità catastale:

I fabbricati risultano censiti al catasto Fabbricati del Comune di Lecce

Fog. 218 p.lla 206 cat. A/3 cl. 3 vani 2,5 r.c. Euro 193,67 superficie catastale
mq. 66,00

Fog.218 p.lla 181 cat. C/1 cl. 2 mq. 168 Via Giacomo Monticelli Piano T-1° r.c.
Euro 2.195,15.

Intestazione catastale:

Diritto di proprietà 1000/1000.

Il terreno risulta censito al catasto terreni di Lecce

Fog. 218 p.lla 205 mq.3.811,00 seminativo cl. 4 r.d. Euro 6,89 r.a. euro 8,86

Intestazione catastale:

Diritto di proprietà 1000/1000.

Si evidenziano diverse difformità rispetto la planimetria del locale commerciale censito fog.218 p.lla 181:

Diversa distribuzione interna del locale commerciale

Diversa distribuzione interna su alcune pertinenze del locale commerciale

Non risulta catastalmente l'ampliamento della sala realizzata totalmente abusiva che ricade in parte sul terreno di pertinenza del locale commerciale p.lla 181 ed in parte sulla p.lla 205.

I costi a carico dell'acquirente preventivati per rendere confanne catastalmente il complesso edilizio sono i seguenti:

Pratica nuovo accatastamento parte in ampliamento:

- **Rilievo Topografico con Mappale sulla p.lla 205 e 181 e frazionamento della p.lla 205**
- **N. 2 Pratiche Docfa**

Euro 1.500,00

Euro 1.200,00

Oneri totali per spese catastali

Euro 2.700,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER V ACQUIRENTE**

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

6.1. Attuali proprietari:

Proprietaria per 1000/1000.

6.2. Precedenti Proprietari

7. **PRATICHE EDILIZIE**

Concessione edilizia in Sanatoria n.11871 del 03.11.2003

Concessione edilizia in Sanatoria n. 9982 del 30.10.2003.

**Richiesta di sanatoria edilizia con prot. 17695 del 31.03.1995 pratica 2457 non
risulta censita alcuna Concessione edilizia io sanatoria.**

L'intero complesso edilizio risulta privo di agibilità.

Descrizione del Complesso edilizio

- A. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un alloggio a piano terra destinato a civile abitazione sito in Lecce alla Via Anna D'Austria. L'appartamento si sviluppa a piano terra e risulta composto da numero due vani e numero due disimpegni e numero due w.c. con porticato coperto. In catasto l'alloggio risulta censito: Fog. 218 p.la 206 cat. A/3 cl. 3 vani 2,5 r.c. Euro 193,67 sup cat. mq. 66,00
- B. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un Locale Commerciale composto da piano terra e piano primo sito in Lecce alla Via Anna D'Austria. Il locale si sviluppa a piano terra e e risulta composta da un fabbricato principale composta da ampia sala e relativi numero due vani, disimpegno con numero due bagni per i clienti e bagno per i dipendenti da una scala esterna si accede al piano primo dove insiste un vano tecnico che si accede tramite la terrazza del locale principale. Il locale è provvisto di diversi piccoli locali di pertinenza, spogliatoi, docce ripostiglio, vano legnaia, e altro vano ripostiglio. In catasto l'intero complesso immobiliare è censito:
Fog.218 p.la 181 cat. C/1 cl. 2 mq. 168 Via Giacomo Monticelli Piano T-1° r.c. Euro 2.195,15
- C. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un Terreno sito in Via Anna D'austria, di circa mq. 3.811,00. Il terreno si sviluppa in confine con le proprietà sopraindicate al punto A e B. di fatto le stesse si affacciano sul terreno oggetto di stima che quindi altro non è una pertinenza del complesso edilizio, destinato in parte a piazzale per parcheggio in parte a giardino ed in parte a campo da tennis Il terreno risulta censito al catasto terreni del Comune di Lecce
Fog. 218 p.la 205 mq. 3.811,00 seminativo cl. 4 r.d. Euro 6,89 r.a. euro 8,86.

Destinazione Urbanistica:

Il terreno così come da cellificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lecce in data 29 Marzo 2024 ricade secondo il PRG Zona E 4 "Zona a parco agricolo produttivo" normata dall'a11.85 delle N.T.A. Si segnala che il terreno risulta interessato dai seguenti vincoli P.P.T.R. -G.R. N.176 DEL 16.02 2015 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" - Vincolo Paesaggistico"

		Valore	Valore
Destinazione	Parametro	reale/potenziale	equivalente
A) Civile abitazione	Su:Q. reale lorda	50,73	50,73
Portico	Su:Q. reale lorda	45,91	22,95
B) Locale commerciale	Su:Q. reale lorda	165,90	165,90
Portico	Su:Q. reale lorda	62,25	31,12
Legli aia	Su:Q. reale lorda	11,16	3,34
Riyostiglio	Sny.reale lorda	18,88	5,66
Docce- syogliatoi	Su l1.reale lorda	25,22	7,56
RiQostiglio	Suy.reale lorda	8,00	2,40
Vano enel	SuQ.reale lorda	3,60	1,08
C) Terreno	Su l1erficie	3.811,00	190,55
Sup. reale lorda		4.202,65	481,29

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: e.a. e muratura , Condizioni: sufficienti
 Strutture verticali: materiale: e.a. e muratura Condizioni: sufficiente
 Travi: materiale: e.a. condizioni: sufficiente
 Solai: tipologia: latero -cementizi h=20+5 Condizione: sufficienti
 Scale: tipologia: a rampe parallele Condizioni: sufficienti
 Copertura: tipologia: piana Condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: alluminio con avvolgibili condizioni: sufficienti
 Infissi interni: tipologia: in legno tamburato condizioni: sufficienti
 Pavim .Esterna: tipologia: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
 Pavim. Interna: tipologia: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
 Rivestimento: ubicazione: bagno piastrelle condizioni: sufficienti
 Portone di Ingresso: tipologia: Portoncino di alluminio condizioni : sufficienti

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia-misto non a nonna condizioni: da ristrutturare
 Fognatura: tipologia: Pozzo nero condizioni: da ristrutturare
 Idrico: tipologia: sottotraccia condizioni: da ristrutturare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

VALORE DI MERCATO: Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale che hanno le singole unità immobiliari descritte ai punti ed il terreno descritto. Lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche complessive dell'intero complesso edilizio e dello stato dei luoghi

8.1 Criterio di Stima

Il metodo di stima utilizzato per la presente valutazione è quello per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato sia dei fabbricati che del terreno mediante il confronto di determinati parametri con altri beni simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovranno collocare sia i fabbricati che il terreno oggetto di stima.

Si fa presente che per il fabbricato ad uso residenziale è stato dato un valore al 50% pari a circa euro 400,00 al mq. in quanto risulta pratica edilizia da potrà essere riesaminata nei termini di legge e si dovrà pagare eventuale oblazione ed oneri non pagati che saranno a carico dell'acquirente.

Il terreno avendo delle caratteristiche funzionali all'attività commerciale, pavimentazione, campo di tennis in disuso, gazebo smontabili, ed essendo recintato, lo scrivente lo ha considerato al 5% come rapporto mercantile della superficie commerciale.

La scelta dei beni simili da comparare ha richiesto l'individuazione di un mercato omogeneo. Ne consegue che per determinare il suo valore di mercato si è proceduto con il metodo per stima sintetica del valore di mercato consultando le banche dati e le quotazioni immobiliari per il Comune di Lecce.

Nella valutazione lo scrivente terrà conto di tutte una serie di problematiche come la carenza di urbanizzazioni primarie l'ubicazione e soprattutto lo stato di conservazione degli immobili.

Quindi il criterio di stima terrà conto della destinazione di zona delle aree di che trattasi e di tutte le considerazioni sopra esposte e soprattutto si è tenuto conto delle quotazioni Orni riferite al 2° semestre 2023 per locali commerciali (480/650) e delle civili abitazioni (550 /650) nella zona, con i relativi aggiustamenti soggettivi .

8.2. Fonti di informazione

Catasto fabbricati di Lecce, Conservatoria dei Registri di Lecce, Ufficio tecnico di Lecce.

8.3 VALUTAZIONE CORPI

A. Complesso edilizio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale :1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A) Civile abitazione	73,68	400,00	€ 29.475,00
B) Locale commerciale	217,14	800,00	€ 173.712,00
C) <u>Terreno di pertinenza</u>	<u>190,55</u>	<u>800,00</u>	€ <u>152.440,00</u>
Valore a corpo			€ 355.897,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 355.897,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 355.897,00

RIEPILOGO				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	valore diritto quota
A	Civile abitazione	96,64	29.475,00	29.475,00
B	Locale Commerciale	295,41	173.712,00	173.712,00
C	Terreno	3.811,00	152.440,00	<u>152.440,00</u>
			€ 355.897,00	€ 355.897,00

8.4. Adeguamenti e condizioni alla stima

- Riduzione valore del 15 per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

€ 53.384,55

- Riduzione per Spese a carico dell'acquirente

a) Spese Tecniche per Scia di demolizione per messa in conformità e per diversa distribuzione

€ 3.000,00

b) Sanzioni per Sanatoria per diversa distribuzione e piccoli volumi di pertinenza difformi già approvati

€ 3.500,00

c) Messa in conformità portico e chiusura collegamento locale commerciale - parte abusiva

€ 5.000,00

d) Smontaggio struttura Sala abusiva
Mq. 257 ,00 x Euro 50,00

€ 12.850,00

e) Demolizione della muratura di base sala abusiva
Mq. 100,00 x Euro 50,00

€ 5.000,00

f) Demolizione o sanatoria del fabbricato ad uso residenziale p.lla 206

€ 5.000,00

g) Spese tecniche per la regolarizzazione catastale

€ 2.700,00

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 catastale a carico dell'acquirente

€ 265.462,45

Relazione lotto 001 creato il 20 Maggio 2024

Il Perito
Geom. Fabiano Calasso

Si allega:

- A) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA GENERALE
- B) COPIA ATTI DI PROVENIENZA E TITOLI DI PROPRIETA'
- C) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- D) TITOLI EDILIZI ED ATTESTAZIONI URBANISTICHE
- E) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- F) RELAZIONE VENTENNALE ACCERTAMENTO DI PROPRIETA' E LIBERA DISPONIBILITA'
- G) RILIEVO STATO DEI LUOGHI CON INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI ABUSIVE
- H) RILIEVO STATO DEI LUOGHI CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- I) VERBALI SOPRALUOGO
- L) SENTENZA DI FALLIMENTO- ORDINANZA E NOMINE
- M) CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO NON REGISTRATO
- N) RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI E RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA