



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 114/2022

Giudice: DOTT. PAOLO MORONI

ELABORATO PERITALE

Del: 03/07/2023

Tecnico incaricato: Giampiero Lenti

[REDACTED]



INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in VIALE MARCHE N. 19/A a Lecce (73100) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	1
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
CONFORMITA' IMMOBILE	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	2
Attuali proprietari:	2
Proprietari precedenti:	2
PRATICHE EDILIZIE	2
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	2
Dettaglio delle fonti	3
VALORE DEL LOTTO	3
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	4
CORPO 1: NEGOZI, BOTTEGHE	4
Definizione quote e tipologia del diritto	4
Identificazione catastale	4
Descrizione sommaria	4
Descrizione dettagliata	4
Consistenza	5
Valorizzazione	6
Lotto 2: Beni in Via Templari n. 7 angolo Piazza Sant.Oronzo a Lecce (73100) LE, Italia	6
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo 2	6
DESCRIZIONE SOMMARIA	6
STATO DI POSSESSO	6
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	7
CONFORMITA' IMMOBILE	7
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	7
Attuali proprietari:	7
Proprietari precedenti:	7
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	8
Dettaglio delle fonti	8
VALORE DEL LOTTO	8
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2	9
CORPO 2: UFFICI E STUDI PRIVATI	9
Definizione quote e tipologia del diritto	9
Identificazione catastale	9
Descrizione sommaria	9
Descrizione dettagliata	10
Consistenza	11

03-07-2023

Giudice: DOTT. PAOLO MORONI
 Tecnico incaricato: Geometra Giampiero Lenti



ASTE
GIUDIZIARIE®

Valorizzazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

03-07-2023

Giudice: DOTT. PAOLO MORONI
Technico incaricato: Geometra Giampiero Lenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Lotto 1: Beni in VIALE MARCHE N. 19/A a Lecce (73100) LE, Italia**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente [REDACTED], classificato come Negozi, botteghe, sito in VIALE MARCHE N. 19/A a Lecce (73100) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero Via March n. 19/A e sviluppa una superficie reale lorda di 78.50 mq

Identificazione catastale

[REDACTED], foglio 239, particella 706, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 65, piano VIALE MARCHE N. 19A -piano terra, rendita € 1.235,43, coerenze e confini confina con via pubblica, spazio condominiale, salvo altri,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* semicentrale
- *Area urbanistica:* mista
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Sostenuto

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* miste
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED] con contratto d'affitto

- Tipo di contratto: il contratto di affitto risale al 2015 e successivamente sono stati commessi negli errori nella registrazione della voltura contrattuale avendo il sig. [REDACTED] acquistato l'azienda dal precedente affittuario sig. [REDACTED]
- Per l'importo di € non è stato possibile stabilire l'importo che [REDACTED] eventualmente versa alla società proprietaria dell'immobile.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED] e derivante da atto giudiziario

A firma di Uff. Giud. Corte D'Appello di Lecce il 21/03/2022

Trascritto a Lecce il 22/04/2022 ai nn 14444/11215

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

presentazione docfa per diversa distribuzione interna

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: presentazione docfa

- presentazione docfa: € 600,00

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

presentazione CILA o SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: presentazione CILA o SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni

- sanatoria abusi edilizi sanabili : € 2.000,00

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

[REDACTED] dal 08/10/2007, in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] il 28/09/2007, trascritto a Lecce il 08/10/2007 ai nn. 42258/27853

Proprietari precedenti:

[REDACTED] proprietario ante ventennio al 17/06/2023

[REDACTED] proprietario dal 04/08/2007 al 08/10/2007, in forza di atto amministrativo decreto di trasferimento di immobili a società di cartollizzazione a firma di Ministero dell'Economia e delle Finanze Roma il 28/11/2002, trascritto a Lecce il 04/08/2007 ai nn. 33757/222134

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: ante '67 intestato a ----- per la pratica di Licenza Edilizia per lavori di costruzione di un complesso immobiliare in Lecce al Viale Mache

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattandosi di un locale commerciale - bar - non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi.

Per tale motivo sono state eseguite sul mercato locale una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi medi

03-07-2023

Giudice: DOTT. PAOLO MORONI

Tecnico incaricato: Geometra Giampiero Lenti

2

normalmente applicati per la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello in esame ed effettivamente avvenute in tempi recenti.

I valori ottenuti devono essere poi riferiti all'unità di consistenza che, per i fabbricati in con destinazione non residenziale, è rappresentato dal metro quadrato di superficie commerciale.

Nel caso specifico bisogna tener conto di una serie di fattori che incidono, positivamente e negativamente, alla determinazione del prezzo unitario e che possono essere, in sintesi, così elencati:

- la buona posizione urbanistica, visto che si trova prospiciente su una delle principali arterie stradali di Lecce, ad alta densità di traffico e con in un comparto ad alta presenza di uffici pubblici;
- la presenza di una serie innumerevoli di attività commerciali che sicuramente hanno reso il comparto ormai saturo per determinate attività simili che necessitano di spazi interni minimi;
- la presenza di opere interne non conformi ma sanabili;
- la mancanza di una pratica urbanistica, visto che dalle ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico di Lecce non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia, anche se il complesso condominiale ove è ubicato anche il locale in questione risale agli anni sessanta.

Dettaglio delle fonti

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di liberi professionisti e agenzie immobiliare che operano sul mercato immobiliare leccese

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 94.200,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 80.070,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 2.600,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 77.470,00

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1**CORPO 1: NEGOZI, BOTTEGHE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]

Identificazione catastale

[REDACTED] foglio 239, particella 706, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 65, piano Viale MARCHE N. 19A -piano terra, rendita € 1.235,43, coerenze e confini confina con via pubblica, spazio condominiale, salvo altri,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero Via March n. 19/A. L'altezza utile interna è di locale vendita ml. 3,70 circa e servizi igienici ml. 2,60 circa.

L'intero fabbricato è stato edificato nel anni '60 e ristrutturato nel non è possibile stabilire il periodo delle ristrutturazione del locale commerciale.

Il numero di piani complessivi è 8 di cui 8 fuori terra

Il locale commerciale in questione, destinato a bar, si trova ubicato in Lecce al Viale Marche n. 19/A ed è ubicato al piano terra di un complesso condominiale a più piani ed arretrato rispetto al filo stradale.

Internamente si compone di un ambiente principale, destinato alla vendita e somministrazione bevande, direttamente collegato con tre ambienti, di cui uno costituito da antibagno e bagno, il secondo a ripostiglio e il terzo destinato ai video giochi.

Si trova in buono stato di conservazione e i materiali di finitura sono di fattura discreta che lo rendono molto accogliente anche per la presenza di un controsoffitto in cartongesso sagomato impostato a ml. 3,70 dal piano pavimento.

Di pertinenza esclusiva risulta essere anche un dehors esterno adiacente all'ingresso principale, delle dimensioni pari a circa mq 15,40 che al momento non risulta autorizzato, essendo la vecchia autorizzazione scaduta il 31/12/2019.

Descrizione dettagliata**Strutture**

Strutture verticali, riferito a intero fabbricato

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

Strutture verticali, riferito a intero fabbricato

- materiale: muratura
- condizioni: sufficienti

Solai, riferito a intero fabbricato

- condizioni: a vista d'occhio sufficienti
- tipologia:

Componenti Edilizie

Infissi interni, riferito a locale commerciale

- tipologia: a battente
- condizioni: sufficienti
- materiale: legno tamburato

Pavim. Interna, riferito a locale commerciale

- condizioni: sufficienti
- materiale: ceramica 45x45 di colore grigio

Rivestimento, riferito a locale commerciale

- condizioni: sufficienti
- ubicazione: antibagno e bagno
- materiale: ceramica

Portone di ingresso, riferito a locale commerciale

- tipologia: ad ante apribili
- condizioni: sufficienti
- materiale: alluminio elettrocolorato
- accessori:

Impianti

Elettrico, riferito a locale commerciale

- condizioni: sufficienti
- tensione:
- conformità: da collaudare
- tipologia:

Fognatura, riferito a locale commerciale

- ispezionabilità:
- conformità:
- recapito: collettore o rete comunale
- rete di smaltimento: condominiale
- tipologia:
- condizioni:

Idrico, riferito a locale commerciale

- conformità: da collaudare
- alimentazione: condominiale
- rete di distribuzione:
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
superficie coperta locale commerciale			
- Superficie reale lorda	78.50 mq	1.00	78.50 mq
Totali			
Superficie reale lorda	78.50 mq		78.50 mq

03-07-2023

Giudice: DOTT. PAOLO MORONI
 Tecnico incaricato: Geometra Giampiero Lenti

5

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 94.200,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 94.200,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 94.200,00

**Lotto 2: Beni in Via Templari n. 7 angolo Piazza Sant.Oronzo a Lecce
(73100) LE, Italia**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**Corpo 2**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] classificato come Uffici e studi privati, sito in Via Templari n. 7 angolo Piazza Sant.Oronzo a Lecce (73100) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano secondo e terzo, è identificato al numero Via Templari civico 7 e sviluppa una superficie reale lorda di 761.00 mq

Identificazione catastale

[REDACTED], foglio 259, particella 876, (Catasto Fabbricati), subalterno 17, categoria D/8, piano Via Templari n. 7, piano 2°-3°, rendita € 43.741,00, coerenze e confini confina con vano scala condominiale, con Via Templari e con Piazza Sant'Oronzo, salvo altri,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* in centro storico
- *Area urbanistica:* mista
- *Parcheggi:* con parkimetro
- *Caratteristiche:* di pregio
- *Traffico:* Vietato (zona pedonale)

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* miste
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:* centro storico di Lecce

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Libero

03-07-2023

Giudice: DOTT. PAOLO MORONI
Tecnico incaricato: Geometra Giampiero Lenti

6

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento

A firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce il 21/03/2022

Trascritto a Lecce il 22/04/2022 ai nn 14444/11215

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo è stato accertato che sia al piano secondo che al piano terzo sono state realizzate delle opere in cartongesso che hanno modificato la distribuzione originale degli ambienti, modificando, in parte anche le altezze interne per la presenza di controsoffitti.

Tali opere sono state parzialmente completate.

Per l'esecuzione di tali opere non è stato rintracciato alcun titolo edilizio e pertanto, necessita il ripristino dello stato dei luoghi, anche perchè le stesse hanno interessato anche la modifica degli accessi agli spazi condominiali (vano scala), mediante la chiusura al terzo piano del secondo accesso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: ripristino dello stato dei luoghi

- ripristino dello stato dei luoghi : € 15.000,00

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da un confronto fra le varie autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni e le planimetrie catastali, oggetto dell'atto di compravendita, nonché lo stato dei luoghi, sono emerse anche queste ulteriori difformità:

- mancanza di qualsiasi pratica edilizia relativa all'accorpamento delle due unità immobiliari ubicate rispettivamente al piano secondo e terzo;
- mancanza di qualsiasi pratica edilizia relativa alla chiusura del vano scala di collegamento diretto con il piano primo e del vano ascensore /montacarichi;

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica in sanatoria: a) per il tamponamento al 2° piano della scala interna di collegamento con i piani sottostanti; b) pratica edilizia per la divisione in 2 unità distinte, mancando il collegamento diretto fra i due piani

- sanatoria difformità edilizia : € 4.000,00

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**Attuali proprietari:**

[REDACTED] dal 06/03/2017, in forza di Atto di compravendita a firma di notaio [REDACTED] il 20/02/2007 ai nn. 117038/32967, trascritto a il 06/03/2007 ai nn. 9493/6533

Proprietari precedenti:

[REDACTED] proprietario ante ventennio al 29/06/2023
[REDACTED] proprietario dal 02/02/2007 al 06/03/2007, in forza di atto di fusione di società a firma di notaio [REDACTED] il 28/12/2006, trascritto a Torino il 02/02/2007 ai nn. 4878/3560

03-07-2023

Giudice: DOTT. PAOLO MORONI
Tecnico incaricato: Geometra Giampiero Lenti

7



proprietario dal 24/05/2001 al 02/02/2007, in forza di atto di fusione di società per incorporazione a firma di notaio [redacted] del 24/04/2001, trascritto a Milano il 24/05/2001 ai nn. 17323/13711

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattandosi di immobili con destinazione terziaria, ubicati nel pieno centro storico di Lecce e con vista su Piazza Sant'Oronzo, l'unico criterio da applicare per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello basato sul prezzo di mercato, basandosi sui dati acquisiti per la compravendita di immobili simili, per caratteristiche, a quello in esame.

Nel caso specifico bisogna tener conto di una serie di fattori che incidono sulla determinazione del probabile valore di mercato e che possono essere, in sintesi, così descritti:

- la buona posizione urbanistica, visto che si trova ubicato nel pieno centro storico di Lecce, con vista su Piazza Sant'Oronzo;
- il cortile di collegamento fra l'ingresso da Via Templari n. 7 e il vano scala condominiale risulta molto tortuoso, poco visibile, pavimentato con materiali di mediocre qualità, tanto da sembrare un ingresso secondario, piuttosto che l'accesso a degli immobili facenti parte di un complesso condominiale di pregio;
- la presenza di opere abusive prive di qualsiasi autorizzazione, nonché delle difformità fra le planimetrie catastali e le planimetrie allegate all'autorizzazione edilizia del 1997;
- la destinazione catastale (D/8) del secondo e terzo piano, con la quale vengono classificati i fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- la superficie di ogni immobile che si aggira a circa a oltre 300,00 mq cadauno, anche che se l'attuale distribuzione interna limita qualsiasi possibilità di divisione interna o di un utilizzo diverso. A tal proposito è bene ribadire che il prezzo unitario da applicare aumenta in modo inversamente proporzionale rispetto alla superficie commerciale dell'immobile;
- la necessità di completare o rifare alcuni impianti che sono stati oggetto di modifiche mai completate;
- la presenza sul terrazzo di pertinenza del secondo piano di macchinari e tubazioni che la rendono praticamente inutilizzabile.

Dettaglio delle fonti

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di liberi professionisti e agenzie immobiliare che operano sul mercato immobiliare leccese

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 861.600,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 732.360,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 19.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 713.360,00

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2**CORPO 2: UFFICI E STUDI PRIVATI****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente

Identificazione catastale

foglio 259, particella 876, (Catasto Fabbricati), subalterno 17, categoria D/8, piano Via Templari n. 7, piano 2°-3°, rendita € 43.741,00, coerenze e confini confina con vano scala condominiale, con Via Templari e con Piazza Sant'Oronzo, salvo altri,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano secondo e terzo, è identificato al numero Via Templari civico 7. L'altezza utile interna è di variabile e comunque l'altezza media risulta di ml. 3,40-3,50 circa.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1950 circa e ristrutturato nel sono state eseguite una serie di ristrutturazioni negli anni 1980 e 1990.

Il numero di piani complessivi è 4 di cui 4 fuori terra e 1 interrati.

I due immobili pignorati fanno parte di un complesso immobiliare di pregio sito in Lecce Via Templari n. 7, composto in totale di n. 5 piani fuori terra, anche se l'accesso al vano scala condominiale di pertinenza avviene da uno spazio scoperto angusto, poco visibile e rifinito con materiali di fattura economica.

Anche il vano scala condominiale necessita di manutenzione straordinaria, mentre il vano ascensore, durante il sopralluogo, non era funzionante.

L'immobile al secondo piano si compone di un vano ingresso/disimpegno che conduce rispettivamente a due gruppi di servizi igienici (antibagno e bagno) e ad altri dieci vani e servizi.

Di pertinenza esclusiva esiste un ampio terrazzo dal quale si accede ad un vano tecnico.

Tale terrazzo è quasi completamente occupato da pompe di calore, tubazioni di dimensioni diverse, anche se non è stato potuto verificare se vi sono anche quelle a servizio del piano terzo o di altri immobili.

Si trova in completo stato di abbandono e non si è potuto verificare il funzionamento o meno degli impianti termici, idrici ed elettrici e pertanto, non risulta agibile, anche perchè i lavori eseguiti, senza alcun titolo edilizio, non sono stati completati e hanno modificato l'assetto originario dell'immobile a suo tempo autorizzato.

Al piano terzo è stato innanzitutto tamponato il secondo accesso dal vano scala condominiale e una modifica all'ingresso rimasto.

Internamente sono stati creati una serie di vani di dimensioni variabili, occupando di fatto lo spazio antistante al disimpegno vero e proprio; il tutto mediante la posa in opera di pannelli in cartongesso, anche se solo in parte fissati e rifiniti.

Sono state altresì modificate le dimensioni di alcuni vani interni e l'assetto originario mediante la realizzazione di un pannello di divisione o l'eliminazione di un servizio igienico originariamente in posizione nel vano retrostante.

Anche tale immobile non è agibile per le modifiche solo parziali e incomplete dei divisoni interni e di tutti gli impianti.

Va comunque detto che nessuna modifica è stata apportata ai prospetti posti rispettivamente su Via Templari e Piazza S. Oronzo.

SI PRECISA CHE L'IMPIANTO DI ASCENSORE NELL' EDIFICIO E' DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEI PROPRIETARI SITE AL PIANO TERZO E QUARTO, COME DA ATTO CHE SI ALLEGA ALLA PRESENTE.

SEMPRE NELLO STESSO ATTO SI FA PRESENTE CHE DEVONO ESSERE REALIZZATI IMPIANTI IDRICI, ELETTRICI , CITOFONICO COMPLETAMENTE AUTONOMI.

Descrizione dettagliata

Strutture

Strutture verticali, riferito a intero fabbricato

- materiale: muratura di spessore variabile
- condizioni: sufficienti

Solai, riferito a immobili piano secondo e terzo

- condizioni: a vista d'occhio sufficienti
- tipologia: piano

Componenti Edilizie

Infissi esterni, riferito a piano secondo e terzo

- condizioni: a vista d'occhio sufficienti
- tipologia: a battente
- protezione: grate sugli infissi del prospetto interno
- materiale protezione: ferro
- materiale: alluminio

Pavim. Interna, riferito a piano secondo e terzo

- condizioni: sufficienti
- materiale: pavimento in gres 40x40 o struttura intelaiata sovrapposta

Rivestimento, riferito a disimpegno piano secondo e terzo

- condizioni: sufficienti
- ubicazione: controsoffitto solaio su telaio
- materiale:

Impianti

Elettrico, riferito a piano secondo e terzo

- condizioni: non funzionante
- tensione:
- conformità: non a norma
- tipologia:

Fognatura, riferito a piano secondo e terzo

- ispezionabilità: non ispezionabile
- conformità: da collaudare
- recapito: collettore o rete comunale
- rete di smaltimento:
- tipologia:
- condizioni: da normalizzare

Idrico, riferito a piano secondo e terzo

- conformità: non a norma
- alimentazione:
- rete di distribuzione:
- tipologia:
- condizioni: non funzionante

Termico, riferito a piano secondo e terzo

- condizioni: non funzionante
- diffusori: ventilconvettori, ove esistenti
- rete di distribuzione:
- alimentazione:
- tipologia:
- conformità: non a norma

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
superficie coperta piano secondo			
- Superficie reale lorda	355.00 mq	1.00	355.00 mq
vano tecnico piano secondo			
- Superficie reale lorda	6.00 mq	0.50	3.00 mq
terrazzo piano secondo			
- Superficie reale lorda	80.00 mq	0.50	40.00 mq
superficie coperta piano terzo			
- Superficie reale lorda	320.00 mq	1.00	320.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	761.00 mq		718.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 861.600,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 861.600,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 861.600,00