



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 259/2024

Giudice: Dott.ssa Capone Anna Francesca

ELABORATO PERITALE

Del: 06/12/2024

Tecnico incaricato: Claudio Calasso





INDICE GENERALE

Lotto 1: Bene in Via Duca D'Aosta snc a Supersano (73040) LE, Italia 2
IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

DESCRIZIONE SOMMARIA 3
STATO DI POSSESSO 3
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 3
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 3
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI 4
 Attuali proprietari 4
PRATICHE EDILIZIE 4
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE 4
 Dettaglio delle fonti 4
VALORE DEL LOTTO 5
DESCRIZIONE ACCESSORI E VALORE 5
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1 6/7

- CORPO 1: ABITAZIONE DITIPOCIVILE**
- CORPO 2: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**
- CORPO 3: LOCALE COMMERCIALE**

- Definizione quote e tipologia del diritto*
- Identificazione catastale*
- Descrizione sommaria*
- Descrizione dettagliata*



Lotto 1: Beni in Via Duca D'Aosta snc Supersano (73040) LE, Italia

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA
DELL'INTERO CORPO COMPRENSIVO DI:**

- 1) Abitazione a Pisano Terra;
- 2) Abitazione a Primo Piano;
- 3) Interrato Locale Commerciale;
- 4) Accessori.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] in atti 24/02/2014 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTI DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 30247.1/2014)

L'immobile è sito in via Duca D'Aosta snc in Supersano (L008) (LE).

Tutto il Lotto si compone di n° 3 corpi ai vari 3 piani:

- Piano interrato;
- Piano terra;
- Primo piano;
- Accessori;

Il piano interrato è classificato in progetto come Locale Commerciale e sviluppa una superficie utile al netto dei muri di mq 117,02, una superficie lorda comprensiva dei muri di mq 158,00 ed una volumetria comprensiva dell'estradosso del solaio di copertura di mc 489,80 (comprensivo del solaio di calpestio e del solaio di copertura nell'estradosso).

Il locale a piano terra classificato come Abitazione sviluppa una superficie al netto dei muri di mq 85,90, una superficie lorda comprensiva dei muri di mq 102,57, ed una volumetria comprensiva della copertura estradosdale di mc 338,50. Il locale a piano terra presenta un porticato che insiste sulla via Duca D'Aosta di mq 13,85 lordi e di mq 13,40 netti, sviluppando una volumetria di mc 45,70.

Il locale a primo piano classificato come Abitazione sviluppa una superficie netta di mq 65,66 lorda di mq 78,52, ed una volumetria al lordo dell'estradosso del solaio di copertura di mc 235,56. Esso è provvisto di due balconcini uno in vista frontale sulla strada ed uno retrospettivo.

Gli stessi sviluppano una superficie di mq 19,12.

La struttura è provvista di vano scala di superficie netta mq 10,25 ed una superficie lorda di mq 12,95. Tale annesso si diparte dal piano terra, a seguito di una variante presentata in quanto il progetto prevedeva uno sviluppo dall'interrato, fino al lastricato solare per una altezza di mt 8,8 totali circa attuali. Dalla stessa si accede anche al primo piano. Mentre al piano terra si accede anche dalla parte retrospettiva da infisso sotto il balconcino.

Diventa doveroso considerare anche il lastricato solare che sviluppa una metratura lorda di mq 109,07 netta di mq 91,80 ed un volume (vuoto per pieno con parapetto a norma di 1,0 mt comprensivo di livellino per una evoluzione di mc 109,07. Oltre a ciò, l'intera struttura consta dei seguenti accessori annessi, come da pianta allegata:

1. Superficie Rampa Carrabile mt 3,30 x 11,00 = mq 36,30. Di tale rampa usufruiscono n° 8 Proprietari (compreso [REDACTED]);
2. Superficie Strada Privata laterale a [REDACTED] mt 4,00 x 16,00 = mq 64,00. Di tale strada usufruiscono n° 8 proprietari (compreso [REDACTED]);
3. Spazio scoperto di mt 3,60 x 6,00 = mq 21,60 di cui usufruiscono n° 8 proprietari (compresi [REDACTED]).

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche di zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* buoni
- *Caratteristiche:* buone
- *Traffico:* Limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Residenziali
- *Importanti centri limitrofi:* nessuno
- *Attrazioni paesaggistiche:* nessuna
- *Attrazioni storiche:* nessuna

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria;

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria;

STATO DI POSSESSO

Libero in quanto allo stato rustico, mancano tutti gli impianti e le rifiniture.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Elenco sintetico delle formalità

1) TRASCRIZIONE del 20/04/2017 – Registro Particolare 9749 Registro Generale 12888

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 1137/2017 del 19/04/2017

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1993 del 24/07/2024

2) ISCRIZIONE DEL 16/12/2022 – Registro Particolare 5434 Registro Generale 48350.

Pubblico Ufficiale Repertorio 4203/5922 del 15/12/2022.

| | | |
|-----------|-------------------------|----------------------------|
| Capitale | Tasso interesse annuo - | Tasso Interesse semestrale |
| Interessi | Spese - | Totale |

Nota disponibile in formato elettronico – presenza titolo telematico.

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

[REDACTED] (Codice Fiscale validato in Anagrafe Tributaria)
) DIRITTI ED ONERI REALI Proprietà 1/1
 Dati derivanti da Atto del 30/12/2013 Pubblico Ufficiale [REDACTED] (LE)
 Repertorio n. 25776 - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI. Nota presentata con Modello
 Unico n. 30358.1/2013 Reparto PI di Lecce in atti dal 31/12/2013.

PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia 30/07 (prot. n° 6534 /07 relativo a

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 67/2007

A mezzo domanda della [REDACTED] e
 [REDACTED] di realizzazione di 8 locali con
 relativi alloggi alla via Alfieri ang. Via Duca D'Aosta a firma dell'Ing. [REDACTED]
 Visti tutti gli atti formali regolarizzati il Comune di Supersano rilascia il PERMESSO DI COSTRUIRE
 secondo le norme di legge in data 6/11/2007.
 Successivamente veniva presentata e concessa una proroga per il termine dei lavori dell'opera.
 In data 21/06/2013 veniva notificato alla sig. [REDACTED] un PERMESSO DI COSTRUIRE
 n° 16/13 del 21/06/2013 (pratica n° 70/12) per eseguire una Variante in Corso d'Opera al Permisso di
 Costruire n° 67 del 05/11/2007 secondo le Norme i termini di Legge. Tale permesso n°16/13 necessitava
 di una SCIA realizzata e allegata alla domanda.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

La stima eseguita tiene conto:

- del Comune in cui è locata la struttura;
- del periodo di costruzione;
- dello stato in essere della struttura;
- particolari costruttivi;
- delle modifiche eseguite;
- dei servizi offerti dalla zona;
- della regolarità costruttiva dell'abitazione
- della volumetria dell'abitazione e degli annessi
- della propria esperienza.

Tutto quanto sopra premesso, si stima il valore unitario, sia per l'intero immobile che per i singoli corpi dello stesso, in
 €/ mq 650,00.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Nardò
- Ufficio tecnico di Supersano;
- Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare dei luoghi
- Indagine del mercato immobiliare del luogo, con riferimento alle fonti di FIAIP con basi OMI dell'Agenzia delle Entrate

VALORE DEL LOTTO

| | |
|--|--------------|
| Valore medio ponderale intero | € 203.151,00 |
| Valore medio ponderale ridotto del 15% | € 172.678,35 |
| Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti: | € 172.678,35 |

Definizione quote e tipologia del diritto

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

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati:

foglio 28 Particella 1080 subalterno 14, classamento F/3° (unità in corso di costruzione).

Variazione del 24/02/2014

Pratica. LE 006603 in atti dal 24/02/2014

FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 30247.1/2014).

Confinanti:

1) fgl 28 p.lla 913

[REDACTED]

2) fgl 28 p.lla 982 qualità : vigneto

[REDACTED]

3) fgl 28 p.lla 983 qualità: vigneto

[REDACTED]

4) fgl 28 p.lla 986 sub 2

Via Duca D'Aosta snc Piano primo

[REDACTED]

5) fgl 28 p.lla 1061 sub 1

Via Alfieri n. 174 piano S1

Intestatari

[REDACTED]

Descrizione sommaria

Il corpo si evolve in due piani fuori terra ed uno interrato, è non identificato da numero civico.

L'altezza utile interna è di mt 3,00 + mt 3,0 + mt 2,70 (come da progetto).

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2013

La struttura è sita in Supersano.

Essa insiste su via Duca D'Aosta da cui si accede direttamente al piano terra.

A lato della struttura esiste un piano di camminamento che porta alla scala da cui si accede al primo

piano ed al lastricato solare. Percorrendo tale piano a livello stradale ci si arriva al secondo accesso al piano terra dalla parte retro, sotto il balconcino del primo piano.

Al lato di tale piano si cammina, trovasi lo scivolo che porta direttamente al piano interrato, sul progetto individuato come locale commerciale

Descrizione dettagliata

Strutture

Strutture verticali, riferito a tutta abitazione

- **materiale:** blocchi in cls vibrato da 30 cm, nonché blocchi colorati per la presenza di argilla espansa per aumentare la resistenza alle dispersioni termiche in inverno e per isolamento dal caldo estivo;
- **condizioni:** buone/ottime

Copertura dei vari piani /piano di camminamento.

- **tipologia:** solaio piano;
- **condizioni:** buone/ottime
- **materiale:** latero-cementizio con travi prefabbricate e pignatte di alleggerimento di cm 25 di altezza

Fondazioni

La struttura poggia su platea in sottofondazione in cemento magro (magrone) di circa 40 cm in altezza, onde evitare instabilità da eventuali scosse e microcedimenti differenziali, con travi di collegamento rovesce 1,0 mt x 0,5 mt in altezza (norme di costruzione antisismica).

Componenti Edilizie

Infissi esterni, inesistenti

Infissi interni, inesistenti

Pavimentazione inesistente

Copertura del piano ultimo.

- **tipologia:** lastricato solare calpestabile con piano di camminamento
- **Condizioni:** buone/ottime
- **materiale:** lastre di Corsi

Sotto il lastricato di Corsi è stata posata in opera una coibentazione di 5 cm di Poliuretano.

Rivestimento, riferito a parete

Inesistente

Impianti

Citofonico:
inesistente

Gas

Allaccio alla rete inesistente;

Elettrico

Allaccio alla rete inesistente;

Fognatura

Allaccio alla rete inesistente

Idrico

Allaccio alla rete inesistente

Termico

Si precisa che vi sono tutti gli allacci per gli impianti, di cui sopra, di distribuzione dalla rete stradale.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico di Programma di Fabbricazione approvato con D.P.R.N. n° 47 del 15/02/1974.

Il fabbricato insiste in Zona BI ovvero caratterizzato da Edilizia di Completamento e Ristrutturazione.

Le Norme Tecniche sono caratterizzate da un I.f.f. di 3,5 mc/mq, Rapporto di Copertura 70%, altezza massima di 10 metri.

Si precisa che la volumetria è stata completamente sfruttata durante la costruzione.

| Descrizione Accessori | Valore in euro | Percentuale |
|-----------------------|----------------|-------------|
| Porticato | 1.800,00 | 20 % |
| Piano camm. later. | 4.160,00 | 10% |
| Lastric. Retropros. | 1.400,00 | 10 % |
| Rampa scivolo | 1.170,00 | 5 % |
| Lastricato solare | 21,390,00 | 30% |
| Balconi | 2.485,00 | 20% |
| Vano scala | 1.680,00 | 20% |

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

| Consistenza | Valore | Coefficiente | Commerciale |
|--------------------------|-----------|--------------|-------------|
| Civile abitazione | | | |
| Piano terra | | | |
| - Superficie reale lorda | 102,57 mq | 1,00 | 102,57 mq |
| - Superficie reale netta | 85,90 mq | 1,00 | 85,90 mq |
| - volume reale lordo | 338,50 mc | 1,00 | 338,50 mc |
| - Piano Primo | | | |
| Superficie reale lorda | 78,52 mq | 1,00 | 78,52 mq |
| Superficie reale netta | 65,66 mq | 1,00 | 65,66 mq |
| Volume reale lordo | 235,56 mc | 1,00 | 235,56 mc |
| Piano Interrato | | | |
| Superficie reale lorda | 158,00 mq | 0,50 | 79,00 mq |
| Superficie reale netta | 117,02 mq | 0,50 | 58,51 mq |
| Volume reale lordo | 489,80 mc | 0,50 | 244,90 mc |





Superfici non residenziali

Lastricato solare

| | | | |
|---|-----------|-----|----------|
| Superficie reale lorda | 109,70 mq | 0,3 | 32,91 mq |
| Superficie reale netta | 91,80 mq | 0,3 | 27,54 mq |
| Volume reale lordo (vuoto per pieno h = 1,0 mt) | 109,70 mc | 0,3 | 32,91 mc |

Porticato sulla strada

| | | | |
|------------------------|----------|-----|---------|
| Superficie reale lorda | 13,85 mq | 0,2 | 2,77 mq |
| Superficie reale netta | 13,40 mq | 0,2 | 2,68 mq |
| Volume reale lordo | 45,70 mc | 0,2 | 9,14 mc |

Balcone a primo piano

| | | | |
|--------------------------------|----------|-----|---------|
| Superficie reale lorda | 19,12 mq | 0,2 | 3,82 mq |
| Superficie reale netta | 19,12 mq | 0,2 | 3,82 mc |
| Volume lordo (vuoto per pieno) | 19,12 mc | 0,2 | 3,82 mc |

Vano Scala

| | | | |
|------------------------|-----------|-----|----------|
| Superficie reale lorda | 12,95 mq | 0,2 | 2,59 mq |
| Superficie reale netta | 10,25 mq | 0,2 | 2,05 mq |
| Volume lordo | 145,05 mc | 0,2 | 29,90 mc |

Superfici accessorie comuni (in Planimetria allegata)

1) Rampa Carrabile

(usufruiscono n° 8 proprietari, compreso [redacted])

| | | | |
|------------------------|----------|------|---------|
| Superficie reale lorda | 36,30 mq | 0,05 | 1,81 mq |
| Superficie reale netta | 36,30 mq | 0,05 | 1,81 mq |

2) Strada Privata laterale a [redacted]

(usufruiscono della rampa privata n° 8 proprietari compreso [redacted])

| | | | |
|------------------------|----------|------|---------|
| Superficie reale lorda | 64,00 mq | 0,10 | 6,40 mq |
| Superficie reale netta | 64,00 mq | 0,10 | 6,40 mq |

3) Spazio Scoperto per 8 proprietari

(compreso [redacted])

| | | | |
|------------------------|----------|------|---------|
| Superficie reale lorda | 21,60 mq | 0,10 | 2,16 mq |
| Superficie reale netta | 21,60 mq | 0,10 | 2,16 mq |

Totali

| | | | |
|------------------------|-------------|--|-----------|
| Superficie reale lorda | 494,08 mq | | 312,54 mq |
| Superficie reale netta | 615,98 mq | | 256,52 mq |
| Volume reale lordo | 1.381,38 mc | | 894,73 mc |

Valore complessivo dell'intero lotto

€ 203.151,00





Consistenza Corpo 1

Valore Coefficiente Commerciale

| | Valore | Coefficiente | Commerciale |
|---|-----------|--------------|-------------|
| Civile abitazione | | | |
| - Piano terra | | | |
| - Superficie reale lorda | 102,57 mq | 1,00 | 102,57 mq |
| - Superficie reale netta | 85,90 mq | 1,00 | 85,90 mq |
| - volume reale lordo | 338,50 mc | 1,00 | 338,50 mc |
| Porticato sulla strada | | | |
| Superficie reale lorda | 13,85 mq | 0,2 | 2,77 mq |
| Superficie reale netta | 13,40 mq | 0,2 | 2,68 mq |
| Volume reale lordo | 45,70 mc | 0,2 | 9,14 mc |
| Superfici accessorie comuni (in Planimetrie allegate) | | | |
| 2) Strada Privata laterale a [redacted] | | | |
| (usufruiscono della rampa privata n° 8 proprietari compreso [redacted]) | | | |
| Superficie reale lorda | 64,00 mq | 0,10 | 6,40 mq |
| Superficie reale netta | 64,00 mq | 0,10 | 6,40 mq |
| 3) Spazio Scoperto per 8 proprietari | | | |
| (compreso [redacted]) | | | |
| Superficie reale lorda | 21,60 mq | 0,10 | 2,16 mq |
| Superficie reale netta | 21,60 mq | 0,10 | 2,16 mq |
| Totali | | | |
| Superficie reale lorda | 202,02 mq | | 113,90 mq |
| Superficie reale netta | 184,00 mq | | 97,14 mq |
| Volume reale lordo | 384,2 mc | | 347,64 mc |

Valore complessivo del Corpo 1:

€ 74.035,00

Firmato Da: CALASSO CLAUDIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3017bc4594c6a29e

| Consistenza Corpo 2 | Valore | Coefficiente | Commerciale |
|---|-----------|--------------|-------------|
| Civile abitazione | | | |
| - Piano Primo | | | |
| Superficie reale lorda | 78,52 mq | 1,00 | 78,52 mq |
| Superficie reale netta | 65,66 mq | 1,00 | 65,66 mq |
| Volume reale lordo | 235,56 mc | 1,00 | 235,56 mc |
| Superfici non residenziali | | | |
| Lastricato solare | 109,07 mq | 0,30 | 32,72 mq |
| Superficie reale lorda | 91,80 mq | 0,30 | 27,54 mq |
| Superficie reale netta | 109,07 mc | 0,30 | 32,72 mc |
| Volume reale lordo (vuoto per pieno h = 1,0 mt) | | | |
| Balconi a primo piano | | | |
| Superficie reale lorda | 19,12 mq | 0,2 | 3,82 mq |
| Superficie reale netta | 19,12 mq | 0,2 | 3,82 mc |
| Volume lordo (vuoto per pieno) | 19,12 mc | 0,2 | 3,82 mc |
| Vano Scala | | | |
| Superficie reale lorda | 12,95 mq | 0,2 | 2,59 mq |
| Superficie reale netta | 10,25 mq | 0,2 | 2,05 mq |
| Volume lordo | 145,05 mc | 0,2 | 29,01 mc |
| Superfici accessorie comuni (in Planimetria allegata) | | | |
| 2) Strada Privata laterale | | | |
| (usufruiscono della rampa privata n° 8 proprietari compreso) | | | |
| Superficie reale lorda | 64,00 mq | 0,10 | 6,40 mq |
| Superficie reale netta | 64,00 mq | 0,10 | 6,40 mq |
| 3)Spazio Scoperto per 8 proprietari | | | |
| (compreso) | | | |
| Superficie reale lorda | 21,60 mq | 0,10 | 2,16 mq |
| Superficie reale netta | 21,60 mq | 0,10 | 2,16 mq |
| Totali | | | |
| Superficie reale lorda | 305,89 mq | | 126,21 mq |
| Superficie reale netta | 272,43 mq | | 107,63 mq |
| Volume reale lordo | 509,43 mc | | 301,11 mc |



Consistenza Corpo 3

Valore Coefficiente Commerciale

Piano Interrato

| | | | |
|------------------------|-----------|------|-----------|
| Superficie reale lorda | 158,00 mq | 0,50 | 79,00 mq |
| Superficie reale netta | 117,02 mq | 0,50 | 58,51 mq |
| Volume reale lordo | 489,80 mc | 0,50 | 244,90 mc |

Superfici accessorie comuni (in Planimetrie allegate)

1) Rampa Carrabile

(usufruiscono n° 8 proprietari, compreso [redacted])

| | | | |
|------------------------|----------|------|---------|
| Superficie reale lorda | 36,30 mq | 0,05 | 1,81 mq |
| Superficie reale netta | 36,30 mq | 0,05 | 1,81 mq |

Totali

| | | | |
|------------------------|-----------|--|-----------|
| Superficie reale lorda | 194,30 mq | | 80,81 mq |
| Superficie reale netta | 153,32 mq | | 60,32 mq |
| Volume reale lordo | 489,80 mc | | 244,90 mc |

Valore complessivo del Corpo 3:

€ 52.526,50



Tipo Documento

Allegato Note

| | | |
|---|----|--|
| - Foto; | Si | |
| - Visure catastali [REDACTED]; | | |
| a) Attuali | Si | |
| b) Storiche | Si | |
| c) Estratto di mappa | Si | |
| - Visure catastali confinanti; | Si | |
| - Visure ipotecarie; | Si | |
| - Progetto dell'immobile con domanda di SCIA in variante al corso d'opera | Si | |
| - Piante dell'immobile; | Si | |
| - Pianta accessori 1,2,3; | Si | |
| - Verbali di Sopralluogo; | Si | |
| - Comunicazioni alle parti di inizio sopralluoghi; | Si | |
| - Prenotazione agenzia delle entrate; | Si | |
| - Estratto di matrimonio; | Si | |



In Fede,
Ing. Claudio Calasso

