



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

503/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. ERREDE PIETRO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ING. FABIO DE PASCALIS

CF: DPSFBA71L05D862D
con studio in GALATINA (LE) VIA C. MAURO, 4
telefono: 0836568924
fax: 0836631158
email: fabio@studiodepascalis.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 503/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLIPOLI Via Luigi Pirandello 6, della superficie commerciale di **211,30** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 99 anni, di cui 76 restanti

L'immobile oggetto di stima fa parte di un più ampio compendio edilizio di tipo residenziale ubicato nella zona a Est rispetto al contesto urbano consolidato della Città di Gallipoli. Il compendio edilizio si costituisce di un fabbricato di quattro livelli fuori terra adibiti ad abitazioni di tipo civile, ad esclusione del piano terra adibito a porticato e locali tecnici, ed un piano interrato adibito a box auto.

Al bene oggetto di stima si ha accesso da area esterna comune da anello pedonale prospiciente via Luigi Pirandello e successivamente si raggiunge la scala B del condominio, ubicato sotto il porticato comune. Il bene immobile *de quo* può essere raggiunto anche con ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 743 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana D883, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Pirandello, piano: 3° - scala B, intestato a COMUNE DI GALLIPOLI con sede in GALLIPOLI (01129720759) per la proprietà dell'area e con Proprietà superficaria per 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A Nord con il sub.57, a Sud con il sub. 56, ad Est e Ovest si affaccia su esterno. Al piano secondo confina con sub.36 e sub. 37.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	211,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 259.536,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 220.000,00
Data della valutazione:	30/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario.

Dall'ispezione presso gli archivi del Comune di Gallipoli, il proprietario risulta essere in stato civile libero (*cfr. certificato allegato alla presente relazione*).



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:

superficie, stipulata il 23/02/1996 a firma di Notaio Roberto Vinci di Galatone ai nn. 2498/1094 di repertorio, registrata il 05/03/1996 a Gallipoli ai nn. 147 serie I, trascritta il 04/05/2018 a CC.RR.II. Lecce ai nn. 6521/5590, a favore di Comune di

derivante da Convenzione ai sensi dell'art.35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865.

Titolo VI - Art.17 - Durata della convenzione e rinnovo della medesima: la concessione del diritto di superficie di cui alla suddetta convenzione è fatta per la durata complessiva di 99 anni ed è rinnovabile a richiesta della Soc.Coop.va o chi per essa, con un preavviso di tre mesi dalla scadenza. La durata del rinnovo è fissato in 99 anni.

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 14/03/2014 a Lecce ai nn. 33489/21237, a favore di
derivante da Concessione a garanzia di

apertura di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €460.000,00.

Importo capitale: €230.000,00.

Il debitore non datore di ipoteca è la società

ipoteca **volontaria**, iscritta il 05/06/1998 a Lecce ai nn. 5403, a favore di BANCA POPOLARE

Importo ipoteca: 100.000.000 Lire.

Importo capitale: 50.000.000 Lire.

Ipoteca gravante sull'originaria particella 743 sub.ni 5 e 20; il debitore non datore di ipoteca è il sig. Cataldi Antonio, nato a Gallipoli il 3 gennaio 1953

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/08/2017 a Lecce
ivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato dove è ubicato il bene immobile oggetto di stima è perimetrato all'interno dei piani regionali di tutela di seguito indicati:

- **PPTR Puglia** (*Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*):
 - Vincolo Idrogeologico, *Ulteriore contesto paesaggistico, 6.1.2 - Componenti Idrologiche*
 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico, *Bene Paesaggistico, 6.3.1 - Componenti culturali e insediative.*
- **PAI Puglia** (*Piano Assetto Idrogeologico*): nussuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

di 1/1 Proprietà superficiaria, in forza di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia (dal 24/12/2002), trascritto il 02/01/2003 a Lecce ai nn. 47/46, in forza di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia .
Il Comune di Gallipoli risulta proprietario per l'area.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 Proprietà Superficiaria, in forza di Acquisto (dal 23/02/1996 fino al 24/12/2002), con atto stipulato il 23/02/1996 a firma di Dott. Roberto Vinci di Parabita ai nn. 2498 di repertorio di repertorio, trascritto il 24/02/1996 a Lecce ai nn. 6521/5590, in forza di Acquisto .
Formalità annotata di atto modificativo di convenzione in data 8 febbraio 2001 ai n.ri 4596/433

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

edilizio , presentata il 15/07/1999 con il n. 19057 di protocollo, rilasciata il 18/01/2001 con il n. Prot.n. 1839 (Pratica edilizia n.5753) di protocollo, agibilità del 30/12/2003.
Pratica Edilizia n.5753

nonché ai quattro locali ubicati al piano terra, presentata il 23/12/2004 con il n. 0046816 di protocollo, rilasciata il 14/06/2006 con il n. prot.27702 di protocollo.
Pratica Edilizia n.5753

piano terreno, primo, secondo e terzo con dieci abitazioni e box auto, presentata il 26/02/1993 con il n. 3777 di protocollo, rilasciata il 10/04/1996 con il n. 10321 di protocollo.
Pratica Edilizia n.5753



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n.1613 del 9.10.2007 , l'immobile ricade in zona P.E.E.P. 3 - Subcomparto del secondo piano decennale per l'edilizia economica e popolare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Trattandosi di un piano attuativo per l'edilizia economica e popolare, si rimanda all'allegato alla presente relazione con l'estratto degli indici volumetrici e di superficie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GALLIPOLI VIA LUIGI PIRANDELLO 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLIPOLI Via Luigi Pirandello 6, della superficie commerciale di **211,30** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 99 anni, di cui 76 restanti

L'immobile oggetto di stima fa parte di un più ampio compendio edilizio di tipo residenziale ubicato nella zona a Est rispetto al contesto urbano consolidato della Città di Gallipoli. Il compendio edilizio si costituisce di un fabbricato di quattro livelli fuori terra adibiti ad abitazioni di tipo civile, ad esclusione del piano terra adibito a porticato e locali tecnici, ed un piano interrato adibito a box auto.

Al bene oggetto di stima si ha accesso da area esterna comune da anello pedonale prospiciente via Luigi Pirandello e successivamente si raggiunge la scala B del condominio, ubicato sotto il porticato comune. Il bene immobile *de quo* può essere raggiunto anche con ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 743 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana D883, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Pirandello, piano: 3° - scala B, intestato a COMUNE DI GALLIPOLI con sede in GALLIPOLI (01129720759) per la proprietà dell'area e con Proprietà superficaria per 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: A Nord con il sub.57, a Sud con il sub. 56, ad Est e Ovest si affaccia su esterno. Al piano secondo confina con sub.36 e sub. 37.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallipoli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti



attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico della Città di Gallipoli.



Localizzazione lotto 1

SERVIZI

farmacie

nella media

ospedale

nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1500 m

nella media

ferrovia distante 3 km

nella media

porto distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di stima fa parte di un edificio condominiale su quattro piani fuori terra e un piano interrato; l'alloggio si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, una camera adibita piccola palestra, due bagni ed ha una superficie netta pari a circa 116 mq; l'altezza netta interna dei vani è di 2,80 metri circa.

L'appartamento ubicato all'ultimo piano abitabile gode di un'ottima panoramicità verso Sud, dove non vi sono ulteriori edificazioni e si può scorgere la costa ed il mare che distano circa un chilometro in linea d'aria.

Al piano terra è ubicato il vano tecnico, accessorio dell'abitazione principale (riportata con lo stesso sub.38), della superficie netta di 5,5 mq, utilizzato come piccolo deposito.

La riduzione del valore di stima pari al 15% tiene in conto anche di un rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

Di seguito si riportano le descrizioni delle componenti edilizie ed impiantistiche costituenti il bene immobile oggetto di stima:

Delle Componenti Edilizie:

.....



<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. infissi a taglio termico con doppio vetro e intercapedine d'aria, protetti esternamente da tapparelle avvolgibili in plastica.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati, intercapedine, fetta di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet incollato. (ad esclusione del locale cucina e servizi igienici)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in ceramica. (locale cucina e servizi igienici)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in pareti verticali vani e intradosso solaio realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna con rivestimento in marmo. scale condominiali di accesso all'immobile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antifurto</i> : conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore</i> : a fune conformità: conforme. ascensore condominiale per accesso all'immobile da scala B	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : scarico dei reflui la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in rete pubblica conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : fuori traccia con alimentazione a Gas GPL conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : con alimentazione in rete pubblica, la rete di distribuzione è realizzata in AQP conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : a collettore con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : piana costruita in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto latero-cementizio con travetti prefabbricati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato. struttura portante realizzata con telaio in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



travi: costruite in cemento armato

nella media 

CONSISTENZA:

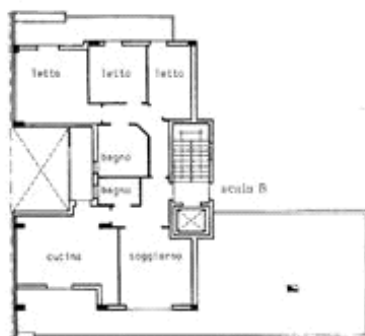
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie lorda appartamento comprensiva dei muri di proprietà	136,00	x	100 %	=	136,00	
Veranda chiusa (lato Nord) per areazione bagni	6,00	x	60 %	=	3,60	
Balcone lato Est	16,00	x	25 %	=	4,00	
Veranda scoperta lato Ovest (senza finiture analoghe ai vani principali)	96,50	x	60 %	=	57,90	
Vano scala comprensivo del vano ascensore	16,40	x	50 %	=	8,20	
Ripostiglio al piano terra (locale accessorio non collegato ai vani principali)	8,00	x	20 %	=	1,60	
Totale:	278,90				211,30	



PIANO TERRA



PIANO TERZO



Estratto Planimetria catastale del Lotto 1



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori dell'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate per il Comune di Gallipoli, zona Periferica/Corso Italia, Ospedale (zona D8) riporta dei valori di mercato compresi tra un minimo di 1.200 €/m² e 1.600 €/m² per abitazioni civili in stato conservativo normale.

Tuttavia, ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, si sono tenuti in conto i valori desunti dall'analisi del mercato locale, che, per immobili analoghi, nelle condizioni simili a quelle dell'immobile in oggetto, possono oscillare tra 1.600 e 1.800 €/m², in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo immobile.

Tenendo in conto le caratteristiche proprie dell'immobile, la sua ubicazione, lo stato d'uso ed gli accessori, si è deciso di stimare il più probabile valore di mercato pari a 1.600 €/m².

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 211,30 x 1.600,00 = **338.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 338.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 259.536,16**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è proceduto adottando il metodo di stima sintetico-comparativo che dalla moderna dottrina estimativa viene annoverato tra i più attendibili. Esso infatti non viene ad essere influenzato da fattori esterni, ma tiene conto essenzialmente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, delle condizioni statiche dello stesso, e fa riferimento ad un mercato ordinario e reale, escludendo quei prezzi ritenuti eccezionali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Gallipoli, agenzie: Gallipoli, osservatori del mercato immobiliare Gallipoli, ed inoltre: Borsino Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	211,30	0,00	338.080,00	259.536,16
				338.080,00 €	259.536,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 259.536,16**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 38.930,42**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 605,74**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 220.000,00**

