



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 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a GALLIPOLI Via Luigi Pirandello 6, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 99 anni, di cui 77 restanti

Il lotto 2 è costituito da un'unità immobiliare per box auto ubicata al piano interrato del complesso residenziale

condominiale. Al box auto si accede da rampa condominiale e gli spazi di manovra sono comuni. L'accesso al box auto avviene da portone basculante in acciaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala A e B, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 743 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana D883, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI PIRANDELLO n. SN, piano: S1, intestato a COMUNE DI GALLIPOLI con sede in GALLIPOLI (Proprietario per l'area)

Proprietà superficaria per 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Confina a Nord con il sub.47, ad Est con il sub.49 (area di manovra), a Sud con il sub.51.

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:	46,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.044,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.000,00
Data della valutazione:	30/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Dall'ispezione presso gli archivi del Comune di Gallipoli, il proprietario è 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 Gallipoli, contr
, derivante da Convenzione ai sensi dell'art.35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865

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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA 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 PUGLIESE , contro SOCIETA'

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 ai nn. 26/942/20613, a favore di
derivante 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): nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota 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

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

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

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLIPOLI Via Luigi Pirandello 6, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 99 anni, di cui 77 restanti

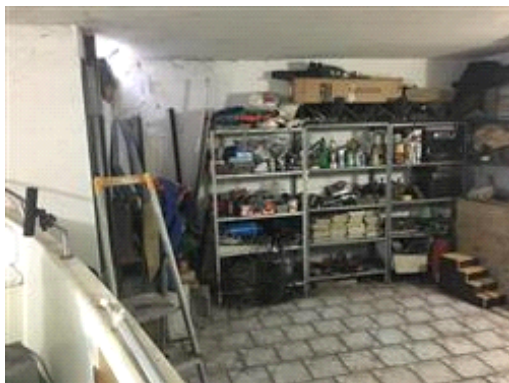
Il lotto 2 è costituito da un'unità immobiliare per box auto ubicata al piano interrato del complesso residenziale

condominiale. Al box auto si accede da rampa condominiale e gli spazi di manovra sono comuni. L'accesso al box auto avviene da portone basculante in acciaio.

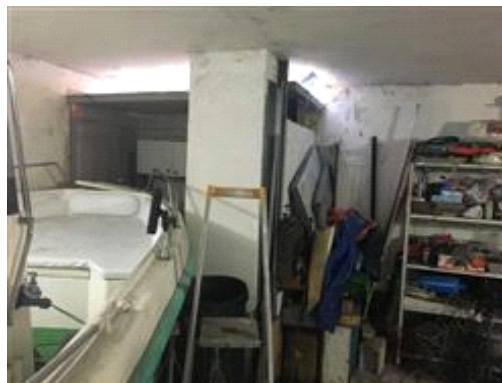
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala A e B, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 743 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana D883, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI PIRANDELLO n. SN, piano: S1, intestato a COMUNE DI GALLIPOLI con sede in GALLIPOLI (Proprietario per l'area) - Proprietà superficciaria per 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: Confina a Nord con il sub.47, ad Est con il sub.49 (area di manovra), a Sud con il sub.51.

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



Vista interna garage piano interrato



Vista interna garage piano interrato

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 2

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

luminosità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto di stima si sviluppa interamente al piano interrato ed è costituito da un unico vano adibito a box auto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile netta pari a circa 40 mq.

Lo stato manutentivo generale del bene oggetto di stima è risultato sufficiente. La struttura portante del fabbricato ove è unicato il bene, è costituita da telaio in cemento armato e tamponature in muratura e non si evidenziano lesioni o sofferenze strutturali. Le pareti interne sono rivestite con intonaco civile liscio e la pavimentazione è in battuto di cemento.

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.

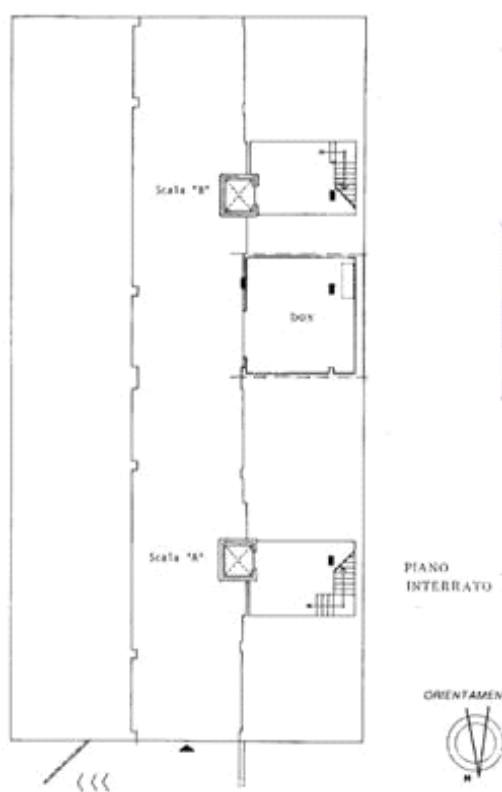
CONSISTENZA:

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 garage	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00



Estratto planimetria catastale lotto 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la zona in esame (Comune di Gallipoli, Periferica/CORSO ITALIA, OSPEDALE, codice zona D8), indicano per Box in stato conservativo "normale", un valore di mercato compreso tra 520 e 750 €/m².

Tuttavia, ai fini della stima del valore del cespite, si sono tenuti in conto le condizioni d'uso e lo stato manutentivo che per immobili simili a quelle dell'immobile in oggetto, si attesta mediamente intorno ai 700 €/m².

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 700,00 = **32.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.200,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.044,44**

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: Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare

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
B	box singolo	46,00	0,00	32.200,00	25.044,44
				32.200,00 €	25.044,44 €

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: **€ 25.044,44**

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: **€ 3.756,67**

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: **€ 287,78**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato **€ 21.000,00**



di fatto e di diritto in cui si trova:

data 30/01/2019

il tecnico incaricato
ING. FABIO DE PASCALIS

