



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

18/2023

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Annafrancesca Capone

CURATORE:

Dott.ssa Grazia Cicirillo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Attalo Papa

CF:PPATTL55M22G482E

con studio in LECCE (LE) Via Mario Bernardini n. 9

telefono: 0832092360

email: urbia01@gmail.com

PEC: attalo.papa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 18/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MAGLIE via Antonio Galateo De ferraris 20 - 16, della superficie commerciale di **125,51** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al primo piano è composto da ingresso, soggiorno, tinello-cucina, due camere da letto, due bagni, di cui uno con aerazione naturale ed uno con aerazione meccanica, due ripostigli e due balconi, uno con affaccio su via De Ferraris e uno con affaccio sul cortile interno.

Box auto realizzato in muratura e solaio latero cementizio con porta in acciaio zincato del tipo basculante. Pareti interne pitturate a tinta per interni, pareti esterne pittura con tinta bianca e la pavimentazione è realizzata con marmette di cemento. Si accede al box tramite cancello ubicato su via De Ferraris n. 16 e adeguata area di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Box al piano terra e appartamento al primo piano, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 115 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: via Antonio Galateo De ferraris n. 20, piano: Primo, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di compravendita
- foglio 18 particella 115 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: Maglie (LE) - Via De Ferraris n. 16, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.066,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Data della valutazione:	25/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è occupato dal debitore e dalla sig.ra [REDACTED]

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: *Nessuna.*

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/10/2010 a firma di not. Giovanni De Donno ai nn. 7548 di repertorio, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per not. [REDACTED] 19.10.2010-rep.23725;.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 125.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Picci Francesco per la quota di 50%, in forza di Compravendita (dal 21/10/2010), con atto stipulato il 19/10/2010 a firma di [REDACTED] nn. 23724 di repertorio, trascritto il 21/10/2010 a Maglie ai nn. 40707/27619

PUZZOVIO Sabina per la quota di 50%, in forza di COMPRAVENDITA (dal 21/10/2010), con atto stipulato il 19/10/2010 a firma di [REDACTED] ai nn. 23724 di repertorio, trascritto il 21/10/2010 a Maglie ai nn. 40707/27619

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di costruire N. **261/90** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di fabbricato per civili abitazioni alla via De Ferraris, presentata il 29/10/1990 con il n. 15290 di protocollo, rilasciata il 29/10/1991 con il n. 261/90 di protocollo.

La concessione a costruire viene rilasciata al [REDACTED] visto l'atto di compravendita del 23/10/1991 n. 86809 del [REDACTED]

Concessione di costruire N. **32/92**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante in corso d'opera della costruzione per civili abitazioni alla via De Ferraris, presentata il 04/03/1992 con il n. 3587 di protocollo, rilasciata il 11/11/1992 con il n. 32/92 di protocollo, agibilità del 01/03/1993 con il n. 261/90 e 32/92 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 15.04.2015, l'immobile ricade in zona B/2.1: Le parti del territorio parzialmente edificate già normate dal vigente P.P. e per le quali il P.R.G. prevede interventi di rinnovo urbano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tale zona comprende gli insediamenti attuali di recente formazione, privi delle caratteristiche storiche e storiche - ambientali della zona precedente totalmente definiti nei loro allineamenti stradali e per i quali ai sensi della Circolare n.° 344 dell'Assessorato all'Urbanistica é urgente P.P. in deroga a quanto disposto dal D.M. n.° 1444 riguardante la formazione o la revisione degli strumenti urbanistici. I lotti individuati con la lettera "A" sono caratterizzati dagli indici e parametri urbanistico-edilizi rivenienti dalla volumetria esistente. TIPI DI INTERVENTO Si sono classificate tre differenti possibilità di intervento edilizio: 1) Sopraelevazioni 2) Edilizia di sostituzione 3) Nuove costruzioni. Il titolo è riferito solamente al Nuove costruzioni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MAGLIE VIA ANTONIO GALATEO DE FERRARIS 20 - 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MAGLIE via Antonio Galateo De ferraris 20 - 16, della superficie commerciale di **125,51** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al primo piano è composto da ingresso, soggiorno, tinello-cucina, due camere da letto, due bagni, di cui uno con aerazione naturale ed uno con aerazione meccanica, due ripostigli e due balconi, uno con affaccio su via De Ferraris e uno con affaccio sul cortile interno.

Box auto realizzato in muratura e solaio latero cementizio con porta in acciaio zincato del tipo basculante. Pareti interne pitturate a tinta per interni, pareti esterne pittura con tinta bianca e la pavimentazione è realizzata con marmette di cemento. Si accede al box tramite cancello ubicato su via De Ferraris n. 16 e adeguata area di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Box al piano terra e appartamento al primo piano, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 115 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: via Antonio Galateo De ferraris n. 20, piano: Primo, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di compravendita
- foglio 18 particella 115 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: Maglie (LE) - Via De Ferraris n. 16, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da Atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



Foglio di mappa catastale



Ortofoto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è situato al primo piano in un edificio residenziale composto da tre piani fuori terra. Alla proprietà si acceda attraverso il portone condominiale sito in via De Ferraris n. 20.

Appartamento è composto da ingresso, soggiorno, tinello-cucina, due camere da letto, due bagni, di cui uno con aerazione naturale ed uno con aerazione meccanica, due ripostigli e due balconi, uno con affaccio su via De Ferraris e uno con affaccio sul cortile interno. L'immobile confina con il vano scala condominiale, con appartamento sito nello stesso condominio e con altro fabbricato adiacente ed ha un'altezza interna di m. 2,75.

L'edificio in cui è situato l'immobile ha struttura in c.a. con solai latero cementizi, murature di tompano in tufo intonacato e facciate rivestite con graffiato plastico per esterni.

Gli infissi esterni sono in legno tipo noce con vetro camera e sono dotati di schemature solari (tapparelle in PVC). La faccia esterna delle finestre presentano un deterioramento della finitura superficiale, mentre le tapparelle si presentano in buono stato di conservazione.

La pavimentazione interna e i rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica e/o gres porcellanato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano con radiatori in ghisa, inoltre è dotato di impianto idrico-fognante allacciato alla rete cittadina, di impianto elettrico a norma e video citofono.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in Ceramica.

molto scarso 

La pavimentazione presenta uno stato di conservazione precario, infatti in tutti i vani si riscontrano distacchi e rotture di piastrelle



Balcone su via De Ferraris



Soggiorno



Tinello cucina



Balcone su atrio interno



Box auto - nella foto è il secondo da destra



Box auto - nella foto è il primo da destra

CONSISTENZA:

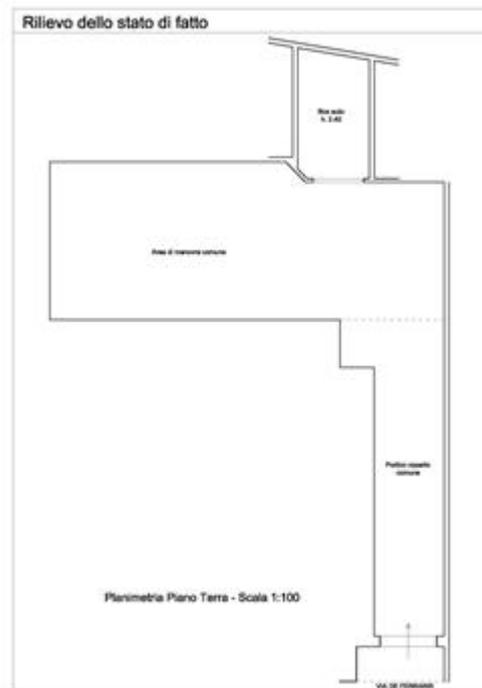
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	108,50	x	100 %	=	108,50
Balcone su via De Ferraris	11,80	x	25 %	=	2,95
Balcone su atrio interno	9,70	x	25 %	=	2,42
Box auto	17,50	x	66,5 %	=	11,64
Totale:	147,50				125,51



Appartamento - Planimetria dello stato di fatto



Box - Planimetria dello stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 350/2018

Descrizione: Appartamento sito in Maglie (Le) alla Via G. Matteotti, 97. L'immobile posto al piano 4° sviluppa una superficie coperta di circa 254,40 mq. oltre 26 mq. di balconi scoperti., 1

Indirizzo: Maglie (LE) Via G. Matteotti n. 97 - Puglia Maglie, Lecce

Superfici accessorie:

Prezzo: 116.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 171.198,97 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 108.675,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 476.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/03/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 125/2020

Descrizione: CASA DI ABITAZIONE POSTA AL PRIMO PIANO DI MQ. 134 CIRCA, 1

Indirizzo: Maglie (LE) VIA NICOLA FERRAMOSCA - Puglia Maglie, Lecce

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 643.00 m

Numero Tentativi: 4

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,51 x 750,00 = **94.132,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.132,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.066,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di Stima applicato è sintetico-comparativa.

Procedimento di stima basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Il parametro usato è quello Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Il prezzo di mercato è stato determinato attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Maglie (LE)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	125,51	0,00	94.132,50	47.066,25
				94.132,50 €	47.066,25 €

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: €. 47.066,25

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: €. 7.059,94

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: €. 6,31

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 40.000,00

data 25/01/2024

il tecnico incaricato
Arch. Attalo Papa