



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

357/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Francesco OTTAVIANO


CUSTODE:

Dott.ssa Francesca RESTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Francesco Moretto

CF: MRTFNC66B09G098X

con studio in LECCE (LE) via archimede 30c

telefono: 0832399944

fax: 0832399944

email: studio.moretto@gmail.com

PEC: francesco.moretto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
357/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

■ **A villetta a schiera centrale** a GALATINA Via Fedro 17-19, frazione NOHA, della superficie commerciale di **200,51** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie () per 99 anni, di cui 65 restanti

L'immobile residenziale, costituito da abitazione e garage, è posto a piano interrato, terra (rialzato), primo e secondo rispetto alla sede stradale ed ha accessi indipendenti dai civici n° 17 e 19 (tampa carrabile). La villetta a schiera del tipo duplex è posta al centro del piccolo stabile condominiale.

La residenza è composta, a piano terra (rialzato) da un ampio ingresso soggiorno con retrostanti tinello e angolo cottura raggiungibili attraverso un disimpegno ove trovano collocazione un w.c. e la scala interna che congiunge tutti i livelli dell'immobile. Tale piano è servito, sia dallo scoperto e scala di accesso all'ingresso, sia da uno scoperto retrostante completamente piastrellato. La zona notte, al piano primo, dotata di disimpegno contiguo al corpo scala, è composta da tre camere da letto ed un bagno. Al piano sono presenti due balconi di modesta profondità. Il piano secondo, sempre raggiungibile, dalla stessa scala interna, ospita un vano stenditoio con annessa lavanderia. Tale piano è posto a livello, leggermente ribassato, di due ampi lastrici solari di copertura. Sul lastrico prospiciente Via Fedro è posta una piccola rientranza che funge da deposito/ripostiglio. Infine, al piano interrato è collocato il garage (che è identificato, come detto, da un altro subalterno catastale) anch'esso collegato alla scala interna e da questa disimpegnato insieme ad un piccolo ripostiglio. Il garage è servito da una rampa carrabile ad unica pendenza che raggiunge la via pubblica.

L'appartamento si presenta in ottimo stato d'uso con pavimentazioni e rivestimenti in klinker. Gli intonaci interni sono del tipo civile, mentre le bussole sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera ed oscuranti in tapparelle di plastica, il tutto in ottimo stato manutentivo.

Si rileva la presenza di impianto elettrico, idrico fognante, linea gas e termico con caldaia a condensazione a gas metano e termosifoni in alluminio. Tutti gli impianti appaiono perfettamente funzionanti ed allacciati alla reti pubbliche cittadine (gli stessi sono in uso esclusivo alle unità immobiliari in oggetto).

La superficie utile dell'appartamento è pari a mq. 99,96, gli accessori a piano 2° hanno una s.u. di mq. 17,55, mentre quella dedicata a balconi e scoperti è di mq. 59,39. La scala interna occupa una superficie di mq. 5,18.

La superficie utile del garage è pari a mq. 26,41 e può occupare comodamente due autovetture. Sempre al piano interrato, gli accessori del garage (dis. e ripostiglio) hanno una s.u. di mq. 6,54. La rampa carrabile ha una superficie di mq. 19,53.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di mt. 2,70 (p.2° mt. 2,40 - p.S1 mt. 2,40).Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 600 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 236,28 Euro, indirizzo catastale: Via Fedro, 17, piano: T-1-2, intestato a COMUNE DI GALATINA (Oneri per 1000/1000 proprietà per l'area) e (proprietà per 1000/1000)

Coerenze: Confina ad Ovest con strada Comunale Via Fedro, a Nord con sub 13, ad Est con P.la 614 e ad Sud con sub 19.

- foglio 85 particella 600 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: Via Fedro, 19, piano: S1, intestato a COMUNE DI GALATINA (Oneri per 1000/1000 proprietà per l'area) e (proprietà per 1000/1000)

Coerenze: Confina ad Ovest con strada Comunale Via Fedro, a Nord con sub 13, ad Est con terrapieno e ad Sud con sub 19.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	200,51 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.267,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.877,65
Data della valutazione:	17/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/09/2022, con scadenza il 04/09/2026, registrato il 07/09/2022 a Lecce ai nn. 008086 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800,00.

Trattasi di LOCAZIONE PARZIALE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO, ovvero 1/3 al citato Conduttore e 2/3 al Proprietario/Debitore o a suoi eventuali ulteriori inquilini (vedi allegato G).

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 **giudiziale**

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento,

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:

Si precisa che l'immobile, per effetto dei contenuti dell'atto notarile pubblico per Notar Monosi Stefania, n° rep. 7725 del 02.04.1998 Trascritto il 21.04.1998 ai n.ri 11549/9334, trattandosi di acquisto del "Diritto di Superficie", è assoggettato ai contenuti della Convenzione stipulata con il Comune di Galatina del 18.12.1986, trascritta a Lecce il 28.01.1987 ai n.ri 3123/2641 (vedi allegato "C"). Pertanto la presente valutazione tiene in considerazione la decurtazione del Valore del fondo spettante all'Ente concedente (Comune di Galatina) fino al 99° anno di concessione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa, come indicato dalla Relazione Notarile allegata al Fascicolo, che *"...l'intestazione catastale degli immobili in oggetto il diritto di proprietà superficaria spettante al ...OMISSIS... risulta indicato come proprietà."*

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI

Trattasi del godimento del diritto di superficie

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **2295/1990**, intestata a _____, per lavori di Costruzione di un edificio residenziale di edilizia convenzionata, rilasciata il 26/02/1990 con il n. 2295 di protocollo

Permesso di Costruire N. **85/14**, intestata a _____, per lavori di ampliamento ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/01, di una unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte dell'immobile sito in Noha alla Via Fedro, rilasciata il 01/07/2014 con il n. 85/14 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG - piano urbanistico generale vigente l'immobile ricade in zona B3 Zone convenzionate. Norme tecniche di attuazione ed indici: Appartengono a questa categoria tutte le aree oggetto di strumento urbanistico preventivo relativo ai programmi integrati di cui all'art. 16 della L. n. 179 del 17/02/92, ai programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del decreto legge 5/10/93 n. 398 convertito nella L. n. 493/93, ai programmi di riqualificazione urbana ex art. 2 del decreto del Ministero LL.PP. del 21/12/94, già convenzionate per le quali valgono gli indici e i parametri contenuti nella convenzione stessa.

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: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

villetta a schiera centrale a GALATINA Via Fedro 17-19, frazione NOHA, della superficie

commerciale di **200,51** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie () per 99 anni, di cui 65 restanti

L'immobile residenziale, costituito da abitazione e garage, è posto a piano interrato, terra (rialzato), primo e secondo rispetto alla sede stradale ed ha accessi indipendenti dai civici n° 17 e 19 (tampa carrabile). La villetta a schiera del tipo duplex è posta al centro del piccolo stabile condominiale.

La residenza è composta, a piano terra (rialzato) da un ampio ingresso soggiorno con retrostanti tinello e angolo cottura raggiungibili attraverso un disimpegno ove trovano collocazione un w.c. e la scala interna che congiunge tutti i livelli dell'immobile. Tale piano è servito, sia dallo scoperto e scala di accesso all'ingresso, sia da uno scoperto retrostante completamente piastrellato. La zona notte, al piano primo, dotata di disimpegno contiguo al corpo scala, è composta da tre camere da letto ed un bagno. Al piano sono presenti due balconi di modesta profondità. Il piano secondo, sempre raggiungibile, dalla stessa scala interna, ospita un vano stenditoio con annessa lavanderia. Tale piano è posto a livello, leggermente ribassato, di due ampi lastrici solari di copertura. Sul lastrico prospiciente Via Fedro è posta una piccola rientranza che funge da deposito/ripostiglio. Infine, al piano interrato è collocato il garage (che è identificato, come detto, da un altro subalterno catastale) anch'esso collegato alla scala interna e da questa disimpegnato insieme ad un piccolo ripostiglio. Il garage è servito da una rampa carrabile ad unica pendenza che raggiunge la via pubblica.

L'appartamento si presenta in ottimo stato d'uso con pavimentazioni e rivestimenti in klinker. Gli intonaci interni sono del tipo civile, mentre le bussole sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera ed oscuranti in tapparelle di plastica, il tutto in ottimo stato manutentivo.

Si rileva la presenza di impianto elettrico, idrico fognante, linea gas e termico con caldaia a condensazione a gas metano e termosifoni in alluminio. Tutti gli impianti appaiono perfettamente funzionanti ed allacciati alla reti pubbliche cittadine (gli stessi sono in uso esclusivo alle unità immobiliari in oggetto).

La superficie utile dell'appartamento è pari a mq. 99,96, gli accessori a piano 2° hanno una s.u. di mq. 17,55, mentre quella dedicata a balconi e scoperti è di mq. 59,39. La scala interna occupa una superficie di mq. 5,18.

La superficie utile del garage è pari a mq. 26,41 e può occupare comodamente due autovetture. Sempre al piano interrato, gli accessori del garage (dis. e ripostiglio) hanno una s.u. di mq. 6,54. La rampa carrabile ha una superficie di mq. 19,53.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di mt. 2,70 (p.2° mt. 2,40 - p.S1 mt. 2,40). Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 600 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 236,28 Euro, indirizzo catastale: Via Fedro, 17, piano: T-1-2, intestato a COMUNE DI GALATINA (Oneri per 1000/1000 proprietà per l'area) e (proprietà per 1000/1000)

Coerenze: Confina ad Ovest con strada Comunale Via Fedro, a Nord con sub 13, ad Est con P.Illa 614 e ad Sud con sub 19.

- foglio 85 particella 600 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: Via Fedro, 19, piano: S1, intestato a COMUNE DI GALATINA (Oneri per 1000/1000 proprietà per l'area) e (proprietà per 1000/1000)

Coerenze: Confina ad Ovest con strada Comunale Via Fedro, a Nord con sub 13, ad Est con terrapieno e ad Sud con sub 19.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2014.

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 Città di Galatina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 900 mt.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area in cui è sito l'immobile di cui alla presente valutazione è caratterizzata dalla presenza, quasi esclusiva, di edifici del tipo residenziale-convenzionato. La via cittadina su cui si affaccia l'intero stabile è raggiungibile, dalla città di Galatina, attraverso la viabilità interna della frazione di Noha.

Il sito non ha particolari qualità ambientali e/o architettoniche, ma è presente un'edilizia standardizzata come previsto per le zone di completamento convenzionate.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie residenziale coperta	130,93	x	100 %	=	130,93
Superficie coperta non residenziale (stenditoio-lavanderia-rientr.)	22,59	x	70 %	=	15,81
Superficie coperta non residenziale (garage e accessori P.s1)	44,05	x	60 %	=	26,43
Superficie non residenziale a balconi e verande	32,27	x	30 %	=	9,68
Superficie scoperta retrostante	27,11	x	25 %	=	6,78
Superficie accessoria del garage (rampa carrabile)	19,53	x	20 %	=	3,91
Superficie a lastri solari	46,51	x	15 %	=	6,98

Totale:322,99200,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in questione conserva contenuti architettonici ed edilizi facilmente reperibili nella zona, sia per caratteristiche architettoniche sia per elementi funzionali e di finitura e per tipologia abitativa. I parametri del locale mercato immobiliare e quelli espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riguardanti recenti vendite, hanno permesso di seguire un processo valutativo che individua con misurato equilibrio il più probabile valore unitario di mercato da applicare alla superficie commerciale per la determinazione del Valore commerciale dell'immobile periziato.

Lo studio peritale ha evidenziato, mediante una media aritmetica, un prezzo unitario pari ad €/mq. 830,00. Questo tiene in considerazione tutti i parametri precedentemente indicati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	200,51	x	830,00	=	166.423,30
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 166.423,30
----------------------------------------------------------	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 109.267,82
---------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ai criteri generali adottati per lo svolgimento dell'incarico, occorre anzitutto precisare che la stima dell'immobile di cui trattasi è stata predisposta avendo riguardo dei valori espressi dal mercato immobiliare reale, tenuto conto l'Osservatorio immobiliare dell'Ufficio del Territorio e verificate le esperienze dirette di acquirenti e venditori, agenti immobiliari ed intermediari. Inoltre il grado di commerciabilità del bene stimato tiene in considerazione:

- la destinazione d'uso del bene urbano;
- la zonizzazione urbanistica del bene;
- la posizione nel contesto cittadino;
- la consistenza espressa in m2;
- la qualità e conservazione del bene;
- l'andamento generale del mercato immobiliare al momento della stima;
- le prescrizioni della Convenzione stipulata con il Comune di Galatina del 18.12.1986, trascritta a Lecce il 28.01.1987 ai n.ri 3123/2641.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatina, agenzie: Galatina, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	villetta a schiera centrale	200,51	0,00	166.423,30	109.267,82
				166.423,30 €	109.267,82 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità residenziale con annesso accessorio (Garage) non è divisibile.

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: €. 109.267,82

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

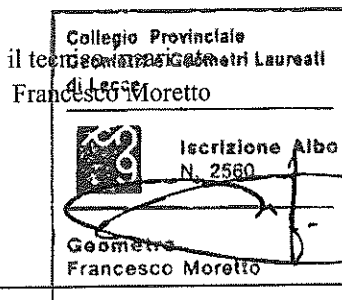
Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 16.390,17**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 92.877,65

data 17/05/2024



tecnico incaricato: Francesco Moretto