
TRIBUNALE DI LECCE

COMMERCIALE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Lotto 2

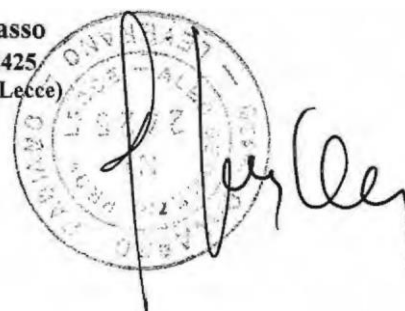
Beni: Quota di proprietà 500/1000 Appartamento in Lecce alla Via Giacomo Arditì ,13 piano
2° Box auto al piano 2° seminterrato Via Giacomo Arditì ,13 /B

Giudice Delegato: Dr. FRANCESCO OTTAVIANO

Curatore: Dr. Pier Luigi Giannachi

Elaborato Peritale

Tecnico Incaricato: Geom. Fabiano Calasso
iscritto all'albo della Provincia di Lecce al N. 2425
Studio: via Dante Alighieri ,8 – 73045 Leverano (Lecce)
Tel.0832 923238-Cell. 333 8370821
mail fabiano.calasso@libero.it
Pec fabianocalasso@legalmail.it

A circular stamp of the Tribunal of Lecce, with the text "TRIBUNALE DI LECCE" and "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE" visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

**Beni: Quota di proprietà 500/1000 Appartamento in Lecce a)la Via Giacomo Arditì ,13 piano
2° Box auto aJ piano 2° seminterrato Via Giacomo Arditì ,13 /B
LOTTO 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Piena proprietà per la quota 500/1000 di un appartamento destinato a civile abitazione a piano secondo sito in Lecce alla Via Giacomo Arditì, 13 di circa mq. 197 di superficie catastale. L'appartamento si sviluppa a piano secondo e risulta composto da ingresso - disimpegno, PRANZO, cucina, ripostiglio, lavanderia, living-soggiorno, altro disimpegno, numero tre camere da letto, numero due bagni, ripostiglio e numero due balconi uno con affaccio su via Giacomo Arditì e l'altro su cortile condominiale.

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Lecce

- **Foglio 214 p.lla 159 Sub 40 cat. A/2 cl.3 vani 9,5 superficie cat. mq. 197 r.c. euro 1.202,05**

Intestazione catastale:

Diritto di Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con.

Diritto di Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con.

- B. Piena proprietà per la quota 500/1000 di un box auto al piano secondo seminterrato sito in Lecce alla Via Giacomo Arditì, 13/B di circa mq. 33 di superficie catastale.

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Lecce

- **Foglio 214 p.lla 159 Sub 14 cat.C/6 cl.3 mq.30,00 superficie cat. mq 33 r.c. euro 133,25.**

Intestazione c.atatale:

Diritto di Proprietà per ½ in regime di Comunione dei beni con.

Diritto di Proprietà per ½ in regime di Comunione dei beni con.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Centrale , contesto urbano a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti e verde pubblico.
Servizi della zona:	La zona è provvista di urbanizzazioni primarie e secondarie (farmacie - negozi - scuole - uffici pubblici spazi verdi ecc.)
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali con negozi ,
Collegamenti pubblici:	SI

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopraluogo il fabbricato risultava occupato senza alcun titolo registrato (affitto e/o comodato) da persone autorizzate dagli eredi di proprietaria della quota pari a 500/1000.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri che resteranno giuridici che resteranno a carico del Pacquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni patrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura delle spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre Trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso

Gli attuali intestatari risultano deceduti ma non risultano eseguite le successioni a causa di morte di entrambi

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità nell'appartamento destinato a civile abitazione al piano secondo:

- Il **balcone retrostante dove si affaccia il vano pranzo e cucina risulta chiuso con vetrata in alluminio**
- **Dil'enia distribuzione interna**

Le difformità al progetto approvato sono regolarizzabili mediante Scia in Sanatoria art. 37 Dpr 380 /2001 o accertamento di conformità art.36.

Spese tecniche per Scia in Sanatoria	€ 1.500,00
Sanzioni	€ 1.032,00
Oneri Totali per conformità urbanistica	€ 2.532,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità nell'appartamento destinato a civile abitazione al piano secondo: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto

- Il **balcone retrostante dove si affaccia il vano pranzo e cucina risulta chiuso con una vetrata in alluminio e non risulta in planimetria catastale e risulta anche una diversa distribuzione interna**

Risulta regolarizzabile mediante pratica Docfa per aggiornamento di planimetria catastale dopo il ripristino della conformità urbanistica.

Pratica Docfa:	€ 800,00
Oneri totali per conformità catastale	€ 800,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER V ACQUIRENTE	
<i>Spese ordinarie di gestione immobile</i>	€0,00
<i>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia a carico dell'acquirente.</i>	€622,08
<i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia</i>	€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari:

proprietario per 1/2 in regime di Comunione dei beni con.

proprietaria per 1/2 in regime di Comunione dei beni con.

In forza del dell'atto di compravendita da parte di Impresa soggetta a dila del Notaio Domenico Mancuso del 24.04.1979 rep. N.128087 registro gen. N.15200 reg. particolare n.13376 del 23.05.1979

Note: **Gli attuali proprietari risultano deceduti ma non risultano eseguite le successioni a causa di morte di entrambi**

6.2. Precedenti Proprietari

7 PRATICHE EDILIZIE

7.1 Licenza edilizia N. 238175 del 31.12.1975

7.2 Variante con parere favorevole C.E.C. del 11.03.1978 e approvava dal Sindaco in data 18.03.1978. n. 32262 /78

7.3 Agibilità N. 8/D78 del 03.11.1978

Descrizione dei beni di cui al punto A e B

- A) Piena proprietà per la quota 500/1000 di un appartamento destinato a civile abitazione a piano secondo sito in Lecce alla Via Giacomo Arditì, 13 di circa mq. 197 di superficie catastale. L'appartamento si sviluppa a piano secondo e risulta composto da ingresso - disimpegno, pranzo, cucina, ripostiglio, lavanderia, living-soggiorno, altro disimpegno, numero tre camere da letto, numero due bagni, ripostiglio e numero due balconi uno con affaccio su via Giacomo Arditì e l'altro su cortile condominiale.

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Lecce

- **Foglio 214 p.lla 159 Sub 40 cat, A/2 cl.3 vani 9,5 superficie cat. mq. 197 r.c. euro 1.202,05**

Intestazione catastale:

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con.

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con.

- B) Piena proprietà per la quota 500/1000 di un box auto al piano secondo seminterrato sito in Lecce alla Via Giacomo Arditì,13/B di circa mq. 33 di superficie catastale.

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Lecce

- **Foglio 214 p.IIIa 159 Sub 14 cat.C/6 cl.3 mq.30,00 superficie cat. mq 33 r.c. euro 133,25.**

Intestazione catastale:

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei beni con.

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di Comunione dei beni con.

Destinazione Urbanistica

Nel piano regolatore vigente la zona su cui sorge l'edificio è classificata zona B 11

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Appartamento				
Ingresso	SuQ. reale lorda	4,45	1,00	4,45
Soggiorno	SuQ. reale lorda	29,25	1,00	29,25
Letto	SuQ. reale lorda	15,75	1,00	15,75
Letto	SUQ. reale lorda	21,10	1,00	21,10
Letto	SuQ. reale lorda	16,75	1,00	16,75
Bagno	Sup. re.aie lorda	3,83	1,00	3,83
Rip	SuR. reale lorda	2,50	1,00	2,50
Dis	Sui;l. reale lorda	17,12	1,00	17,12
Cucina	Sun. reale lorda	14,60	1,00	14,60
Bagno	Su:12. reale lorda	10,07	1,00	10,07
Pranzo	Su:12. reale lorda	13,33	1,00	13,33
Lav	Sup. reale lorda	2,25	1,00	2,25
Rip	SU!). reale lorda	2,00	1,00	2,00
Guardaroba	SUQ. reale IQrga	2,16	1,00	2,16
Balconi	Sup. reale lorda	30,66	0,25	7,66
B. Box auto				
Box autQ	Sun .reale lorda	30,35	0,50	18,21
	Sup. reale lorda	216,17		181,03

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti collegati ,materiale e.a. condizioni : sufficienti

Strutture verticali: materiale : e.a. pilastri e murature condizioni : sufficiente

Travi: materiale : e.a. condizioni : sufficiente

Solai: tipologia: latero -cementizi condizione : sufficienti

Scale: tipologia: a rampe parallele condizioni : sufficienti

Copertura: tipologia : piana condizioni : sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: in legno con avvolgibili condizioni: sufficienti

Infissi interni tipologia: in legno tamburato condizioni: sufficienti

Pavim .Esterna tipologia: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Pavim. Interna tipologia: piastrelle in ceramica bicottura condizioni: sufficienti

Rivestimento ubicazione: bagno piastrelle a tutt'altezza condizioni: sufficienti

Portone di Ingresso tipologia: Portoncino di legno condizioni: sufficienti

Impianti:

Ascensore condominiale

condizioni: Buone

Elettrico:

tipologia: sottotraccia non a norma condizioni : sufficiente

Fognatura

tipologia: Allaccio alla fogna pubblica

Idrico

tipologia: sottotraccia condizioni : sufficiente

Termico

tipologia: caldaia a gas con termosifoni. Condizioni: sufficiente

8 .VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 CRITERIO DI STIMA

VALORE DI MERCATO: Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale della quota pari a 500/1000 che hanno le singole unità immobiliari descritte ai punti A e B. Lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche complessive dell'intero complesso edilizio e dello stato dei luoghi, nonché dello stato di manutenzione del fabbricato.

Il metodo di stima utilizzato per la presente valutazione è quello **Market Comparison Approach (MCA)** che consente di determinare il più probabile valore di mercato dei fabbricati mediante il confronto di determinati parametri con altri beni simili già oggetto di compravendita. I comparabili presi in considerazione sono numero due appartamenti compravenduti nell'arco degli ultimi due anni in zona limitrofa e che hanno le stesse caratteristiche. Questo metodo si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche degli ùnmobili comparabili .

Tale metodo ha portato ad un presunto valore di mercato ottenuto con il calcolo MCA (allegato) che è stato diviso per la superficie commerciale ed ha dato il valore per mq. del fabbricato di circa Euro 1073,05 usato come parametro definitivo nella presente perizia.

Per confrontare il risultato ottenuto si sono consultate anche le banche dati e le quotazioni ùnmobiliari per il Comune di Lecce e le quotazioni Orni del 2° semestre 2023 per abitazioni civili normali nella zona (1000/1300 a mq.)Nella valutazione lo scrivente con i relativi aggiustamenti soggettivi ha tenuto conto di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, (ubicazione, vetusta, tipologia edilizia, rifiniture, stato di manutenzione e conservazione ecc.).

8.2. Fonti di informazione

Catasto fabbricati di Lecce, Conservatoria dei Registri di Lecce, Ufficio Tecnico del Comune di Lecce, Quotazioni Orni agenzia dell'Entrate

8.3 Valutazione Corpi

Civile abitazione al piano secondo con box auto al piano semcondo seminterrato

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Civile abitazione	162,82	1.073,05	€ 174.714,00
Box auto	18,21	1.073,05	€ 19.540,24
	181,03		€ 194.254,24
Valore corpo			€ 194.254,24
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 194.254,24
Valore complessivo diritto di quota			€ 97.127,12

11. RIEPILOGO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
A	Civile abitazione	185,52	€ 174,714,00	€ 87.357,00
B	Box auto	30,35	€ 19.540,24	€ 9.770,12
				€ 97.127,12

8.4. Adeguamenti e condizioni alla stima

- Riduzione valore del 15 per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

€ 14.569,06

- Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 3.352,00

-Oneri notarili a carico dell'acquirente

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente

€ 79.206,05

Relazione lotto 002 creato il 20 Maggio 2024

Si allega:

- A) Documentazione fotografica generale
- B) Copia atto di Provenienza -Titolo di proprietà
- C) Documentazione catastale
- D) Titoli edilizi
- E) Rilievo stato dei luoghi con documentazione fotografica
- F) Attestazione spese condominiali sospese
- G) Relazione ventennale accertamento proprietà e libera disponibilità
- H) Verbali di sopralluogo
- I) Sentenza di fallimento nomina curatore e nomina ctu
- L) Copia certificati di morte di
- M) Richiesta accesso agli atti Comune di Lecce
Calcolo metodo di Stima MCA e quotazioni Orni

Il Perito
Geom. Fabiano

