

TRIBUNALE DI LECCE

FALLIMENTO

R.G.F. n. 59/2015

G.D.: Alessandro Silvestrini

ELABORATO PERITALE

LOTTO 11

*Tecnico incaricato: Arch. Paolo Tavoraro
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Lecce al N.902
email: paolotavoraro@libero.it
pec: paolotavolar@archiworldpec.it*

LOTTO 11**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Cutrofiano via Ugo Foscolo 8:

- A. Piena proprietà per la quota di 5/9) di **posto auto**, della superficie commerciale di **358,00** Mq.

L'immobile, ubicato nel comune di Cutrofiano in Via Ugo Foscolo n°8, appartiene ad un fabbricato per civili abitazioni costituito da nove unità immobiliari ad uso residenziale disposte su tre piani fuori terra (T-1-2) ed un piano seminterrato (S1) ad uso autorimessa per nove posti auto. Il comune di Cutrofiano dista circa 35 km dal capoluogo salentino Lecce. Trattasi di un parcheggio privato ad uso condominiale, per le rispettive quote, posto a piano seminterrato con capacità di parcheggio per nove posti auto accessibile solo mediante rampa carrabile con ingresso da Via Ugo Foscolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.60 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2613 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 358 mq, rendita 462,23 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo, 8, piano: Seminterrato intestato a

Coerenze: A nord, Est ed Ovest con terrapieno e a Sud con P.lla 2667

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 358,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 69.611,11
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 59.169,44
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ . 59.169,44
- Data della valutazione:	Novembre 2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si fa presente che il presente LOTTO 11 comprende n.5 posti auto in quanto non è stato possibile per il sottoscritto CTU precedere al frazionamento del piano interrato, tuttora identificato al catasto fabbricati nella sua interezza come fg 18 p.la 2613 sub 6.

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 e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/06/2003 a firma di Notaio E. Astuto , a favore di BANCAPULIA SPA San Severo FG, contro _____ rivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.
Importo ipoteca: € 900.000.
Importo capitale: € 330.000.
Ipoteca volontaria n. 24449 reg . part. 2638 del 23/06/2003
- ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 30/10/2013 ai nn. r.g. 32120 e r.p. 2885, a favore di UNICREDIT Spa - Roma, contro _____ e _____ , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 21/10/2013.
Importo ipoteca: € 4.000.000,00.
Importo capitale: € 3.418.373,05

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- Concordato preventivo n.10/2014, trascritta il 30/07/2014 ai nn. r.g. 25010 e r.p. 20684, a favore di Massa dei creditori del concordato preventivo _____ in liquidazione Galatina, contro _____ derivante da decreto di ammissione al Concordato preventivo - Tribunale di Lecce
- Trascrizione contro del 19.08.2014- Registro Particolare 22484 Registro Generale 27199, Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Lecce repertorio 31597/2014 del 14.07.2014
DOMANDA GIUDIZIALE- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI Immobili siti in Otranto (Le)
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15.12.2015 – Registro Particolare 28545 Registro Generale 36242, Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce Repertorio 59215 del 12.11.2015
ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in Cutrofiano (Le), Sogliano Cavour (Le), Salve (Le), Lecce (Le), Galatina (Le) e Soletto (Le).

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 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- _____ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/12/2000 a firma di Notaio V. Miglietta ai nn. 324403 di repertorio, trascritto il 25/12/2000 ai nn. 29633.1/2000, in forza di atto di compravendita

6.2. Precedenti proprietari:

- _____ per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (da 23/03/1997 fino al 13/12/2000), in forza di denuncia di successione.
Testamento olografo del 23/03/1997 rep. n.97733, rogante notaio Placi

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. **4322** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Ristrutturazione edilizia e funzionale dell'ex _____ per la realizzazione di complesso edilizio residenziale di 9 alloggi su 3 piani, rilasciata il 29/12/2000, agibilità del 10/11/2006
- D.I.A. in variante alla C.E. 4322/2000 N. **34/06**, intestata a _____, presentata il 28/04/2006 con il n. 4088 di protocollo, rilasciata il 28/04/2006

7.2. Situazione urbanistica:

- Pdf - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona zone residenziali a.1.1

giudice: Alessandro Silvestrini
tecnico incaricato: Paolo Tavolaro

urbanisticamente definite. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nuove norme tecniche di attuazione del PdiF, art. 11

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità**.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN CUTROFIANO VIA UGO FOSCOLO 8

POSTO AUTO

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 5/9) di **posto auto**, della superficie commerciale di **358,00** Mq.

L'immobile, ubicato nel comune di Cutrofiano in Via Ugo Foscolo n°8, appartiene ad un fabbricato per civili abitazioni costituito da nove unità immobiliari ad uso residenziale disposte su tre piani fuori terra (T-1-2) ed un piano seminterrato (S1) ad uso autorimessa per nove posti auto. Il comune di Cutrofiano dista circa 35 km dal capoluogo salentino Lecce. Trattasi di un parcheggio privato ad uso condominiale, per le rispettive quote, posto a piano seminterrato con capacità di parcheggio per nove posti auto accessibile solo mediante rampa carrabile con ingresso da Via Ugo Foscolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.60 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 2613 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 358 mq, rendita 462,23 Euro, indirizzo catastale: Via Ugo Foscolo, 8, piano: Seminterrato, intestato a

Coerenze: A nord, Est ed Ovest con terrapieno e a Sud con P.lla 2667

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Galatina, Maglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

- servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>Descrizione dettagliata:</i>		
- delle strutture:		
<i>strutture verticali</i> :. costruite in telaio in c.a. con muratura di tamponamento	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	nella media	★★★★★☆☆☆☆
- delle componenti edilizie:		
<i>pareti esterne</i> :. Tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro con apertura battente	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno</i> :. intonacati a civile e tinteggiati	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Autorimessa	358,00	x 100 %	= 358,00
Totale:	358,00		358,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $358,00 \times 350,00 = 125.300,00$

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € . **125.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . **69.611,11**

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato del fabbricato il sottoscritto, ha tenuto conto, mediante indagine diretta condotta in loco, i presumibili valori di mercato per opere simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale, il costo di costruzione di immobili con caratteristiche similari ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valor dell'immobile. Inoltre lo scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo nel settore edilizio insieme ad operatori commerciali del settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Cutrofiano, agenzie: Cutrofiano e comuni limitrofi

osservatori del mercato immobiliare Lecce, Cutrofiano e centri limitrofi

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	358,00	0,00	125.300,00	69.611,11

-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: €. **69.611,11**

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: €. **10.441,67**

-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: €. **59.169,44**