TRIBUNALE DI LECCE

FALLIMENTO

R.G.F. n. 59/2015

G.D.: Alessandro Silvestrini

ELABORATO PERITALE

LOTTO 5

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

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lecce Via delle Anime 78, quartiere San Pio:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 ( ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **170,00** Mq.

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in zona semicentrale nel comune di Lecce in Via Delle Anime n°78. La zona risulta prettamente residenziale con presenza di attività commerciali. Trattasi di appartamento posto al secondo piano di un fabbricato edilizio di complessivi 3 piani fuori terra, privo di ascensore, edificato ante 1967. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala comune interna al fabbricato. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno-pranzo con balcone, cucina, disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone, bagno, ripostiglio ed un balcone con affaccio nell'ampio pozzo luce. Impianti tecnologici presenti con esclusione dell'impianto termico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 211 particella 640 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via delle Anime 78, piano: 2, intestato a

  Coerenze: A Nord con via Delle Anime, ad Est con la p.lla 639 ed il pozzo luce, a sud con la p.lla 1130 e ad Ovest con p.lla 540.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**Mq 170,00**
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	**Mq 0,00**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ . 88.600,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ . 75.310,00**
- 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:	**€ . 75.310,00**
- Data della valutazione:	**Novembre 2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale**, registrata il 30/10/2013 ai nn. r.g. e r.p. , a favore di , contro e , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del .
  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. , trascritta il 30/07/2014 ai nn. r.g. e r.p. , a favore di , contro , derivante da decreto di ammissione al Concordato preventivo - Tribunale di Lecce -
- Trascrizione contro del 19.08.2014- Registro Particolare Registro Generale , Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Lecce repertorio . del

  DOMANDA GIUDIZIALE- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
  Immobili siti in Otranto (Le)
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15.12.2015 – Registro Particolare Registro Generale , Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce Repertorio del

  ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
  Immobili siti in Cutrofiano (Le), Sogliano Cavour (Le), Salve (Le), Lecce (Le), Galatina (Le) e Soleto (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 decreto di trasferimento immobili (dal 18/09/2000), con atto stipulato il 18/09/2000 a firma di TRIBUNALE di LECCE ai nn. di repertorio, trascritto il 27/09/2000 a Lecce ai nn. , in forza di decreto di trasferimento immobili

6.2. Precedenti proprietari: ***Nessuno***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'immobile, che risulta accatastato il 23/03/1971, le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non hanno consentito di individuare alcuna pratica edilizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Vi sono alcune piccole difformità (rispetto alla planimetria catastale) quali apertura di vano porta interno tra cucina e soggiorno-pranzo; apertura di luce su lastrico solare altra proprietà; diversa ubicazione della finestra del vano wc.
  Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria, con esclusione dell'apertura di luce su lastrico solare altra proprietà per la quale sarà necessaria la chiusura.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- costi per pratica edilizia e sanzione: 1.000,00 Euro

Criticità: **nessuna**.
Per l'immobile, che risulta accatastato il 23/03/1971, le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non hanno consentito di individuare alcuna pratica edilizia.

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Vi sono alcune piccole difformità (rispetto alla planimetria catastale) quali apertura di vano porta interno tra cucina e soggiorno-pranzo; apertura di luce su lastrico solare altra proprietà; diversa ubicazione della finestra del vano wc.
  Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa
  L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:
  - Presentazione docfa e diritti: 500,00 Euro

  Criticità: **nessuna**

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

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

BENI IN LECCE VIA DELLE ANIME 78, QUARTIERE SAN PIO
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 ( ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **170,00** Mq.
Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in zona semicentrale nel comune di Lecce in Via Delle Anime n°78. La zona risulta prettamente residenziale con presenza di attività commerciali. Trattasi di appartamento posto al secondo piano di un fabbricato edilizio di complessivi 3 piani fuori terra, privo di ascensore, edificato ante 1967. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala comune interna al fabbricato. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno-pranzo con balcone, cucina, disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone, bagno, ripostiglio ed un balcone con affaccio nell'ampio pozzo luce. Impianti tecnologici presenti con esclusione dell'impianto termico.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,30.
Identificazione catastale:

- foglio 211 particella 640 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via delle Anime 78, piano: 2, intestato a
  Coerenze: A Nord con via Delle Anime, ad Est con la p.lla 639 ed il pozzo luce, a sud con la p.lla 1130 e ad Ovest con p.lla 540.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

Descrizione della zona:

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

Servizi	- asilo nido	nella media
	- farmacie	nella media
	- palestra	al di sopra della media
	- scuola elementare	nella media
	- scuola media superiore	nella media
	- supermercato	al di sopra della media

	- università	al di sopra della media
Collegamenti	- autobus distante 0,5	al di sotto della media
	- ferrovia distante 3	nella media
	- filobus distante 0,5	nella media
	- tangenziale distante 2	nella media

Qualità e rating interno immobile:

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

Descrizione dettagliata:

Attestato di prestazione energetica non presente - delle componenti edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media
infissi interni: realizzati in legno tamburato	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in granito	nella media
portone di ingresso: realizzato in legno tamburato	nella media
rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media

- degli impianti:

citofonico:	nella media
elettrico: conformità: non rilevabile	nella media

- delle strutture:

balconi: costruiti in cemento armato	al di sotto della media
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	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
Appartamento	166,00	x	100 %	=	166,00
balconi	13,34	x	30 %	=	4,00
Totale:	**179,34**				**170,00**

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:	170,00 x	530,00	= **90.100,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 90.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.100,00**

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 Lecce, agenzie: Lecce, osservatori del mercato immobiliare Lecce

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	170,00	0,00	90.100,00	90.100,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **88.600,00**

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: **€. 13.290,00**

-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: **€. 75.310,00**