

TRIBUNALE DI LECCE

FALLIMENTO

R.G.F. n. 59/2015

G.D.: Alessandro Silvestrini

ELABORATO PERITALE

LOTTO 2

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

LOTTO 2
BENI IN GALATINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Galatina Via Livorno 14:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000) di **box singolo**, della superficie commerciale di **15,00** Mq.

L'immobile è sito nel comune di Galatina (Le) alla Via Livorno n°14 piano seminterrato. Il comune di Galatina dista circa 25 Km a sud-ovest dal capoluogo salentino Lecce. Tale immobile è parte integrante di un fabbricato costruito negli anni 80. Trattasi di box auto singolo posto al piano seminterrato del complesso immobiliare, cui si accede da idonea rampa carrabile con accesso da via Livorno. Il box è privo di saracinesca. Murature interne intonacate e pavimento in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,21. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 1873 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Livorno 14, piano: S1, intestato a

Coerenze: confina con p.lla 1873 sub 9, sub 7, area di manovra ed altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 15,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 7.500,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 6.375,00
- 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:	€ . 6.375,00
- 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** attiva, 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 14.07.2014
 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 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 (da 21/12/1995), con atto stipulato il 21/12/1995 a firma di notaio _____ ai nn. _____ di repertorio, in forza di atto di compravendita

6.2. Precedenti proprietari:

- _____ (dal 26/11/1986 fino al 21/12/1995), con atto stipulato il 26/11/1986 a firma di Notaio _____ ai nn. _____ di repertorio

5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. _____, intestata a _____ e altri, per lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, presentata il 28/01/1978, rilasciata il 18/07/1978 con il n. _____ di protocollo
- Concessione edilizia N. _____ intestata a _____ e _____, per lavori di ampliamento dello scantinato relativo al fabbricato per civili abitazioni, presentata il 22/01/1979, rilasciata il 26/08/1980 con il n. _____ di protocollo, agibilità del 10/09/1980 con il n. _____ di protocollo.
 Concessione Edilizia in variante alla C.E. 142/078

7.2. Situazione urbanistica: Nessuna informazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

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

8.2. *Conformità catastale:*

- L'immobile risulta **conforme**.

giudice: Alessandro Silvestrini
tecnico incaricato: Paolo Tavolaro

Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

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

BENI IN GALATINA VIA LIVORNO 14
BOX SINGOLO
 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000) di **box singolo**, della superficie commerciale di **15,00** Mq.

L'immobile è sito nel comune di Galatina (Le) alla Via Livorno n°14 piano seminterrato. Il comune di Galatina dista circa 25 Km a sud-ovest dal capoluogo salentino Lecce. Tale immobile è parte integrante di un fabbricato costruito negli anni 80. Trattasi di box auto singolo posto al piano seminterrato del complesso immobiliare, cui si accede da idonea rampa carrabile con accesso da via Livorno. Il box è privo di saracinesca. Murature interne intonacate e pavimento in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,21.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 1873 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Livorno 14, piano: S1, intestato a

Coerenze: confina con p.lla 1873 sub 9, sub 7, area di manovra ed altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

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

Servizi	- scuola elementare	nella media	★★★★★★★★★★
	- scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
	- farmacie	nella media	★★★★★★★★★★
	- negozi al dettaglio	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
Collegamenti	- autobus distante 0,5	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
	- ferrovia distante 1,2	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

Qualità e rating interno immobile:

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

Descrizione dettagliata:

Attestato di prestazione energetica non presente - delle componenti edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
- degli impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
- delle strutture:		
<i>strutture verticali</i> : costruite in Telaio in cls armato e muratura di tamponamento	nella media	★★★★★★★★★★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio	nella 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
box	15,00	x 100 %	= 15,00
Totale:	15,00		15,00

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: 15,00 x 500,00 = **7.500,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € . **7.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . **7.500,00**

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 Galatina, agenzie: Galatina, osservatori del mercato immobiliare Lecce, Galatina e centri limitrofi

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	7.500,00	7.500,00

-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: €. 7.500,00

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: €. **1.125,00**
 -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: €. **6.375,00**