
TRIBUNALE DI LECCE
FALLIMENTARE

Fallimento
MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ' [REDACTED]
[REDACTED] ' CONTRO [REDACTED]

N. Gen. Rep. 000059/16+FALL. 59/2016

Giudice Delegato Dr. PIETRO ERREDE
Curatore DOTTORESSA STEFANIA MIRIZZI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Antonio De Masi
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1358
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1358
C.F. DMSNTN64T09D044M- P.Iva 02474170756

con studio in Corsano (Lecce) Via principe di piemonte n. 37
telefono: 0833532981
cellulare: 3476432489
fax: 0833532981
email: ingdemasi@libero.it

**Beni in Galatina (Lecce) VIA G. PUCCINI
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 2/15 di ABITAZIONE TIPO ECONOMICO sito in Galatina (Lecce) frazione NOHA VIA G. PUCCINI.

Composto da Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa su tre piani, Piano Terra, Primo Piano e Piano Secondo.

Il Piano Terra è composto da:

- una veranda sul fronte;
- un ingresso;
- un soggiorno;
- un disimpegno;
- una camera da letto;
- uno spogliatoio;
- una cucina;
- un w.c.;
- un porticato sul retro;
- una legnaia;
- un ripostiglio con copertura in eternit.

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 195

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

per 2/15;

per 5/15;

per 2/15; I

per 2/15; DI

per 2/15.

foglio 87 mappale 325 subalterno 3, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 144, composto da vani 6, posto al piano T, - rendita: 189,02.

Coerenze: L'intera proprietà confina: con proprietà a nord, con proprietà

a sud, con strada G. Puccini a ovest.

Note: Catastalmente l'immobile risulta intestato al Signor

La Signora risulta essere deceduta dal 29.01.1998. Per la sua quota di proprietà non è stata fatta né l'accettazione né la rinuncia di successione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola media superiore (buono), ospedali (buono), farmacie (buono), scuola media inferiore (buono), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono GALATINA, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: GALLIPOLI, le attrazioni storiche presenti sono: GALATINA.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (2), ferrovia (3), superstrada (7).

Giudice Dr. PIETRO ERREDE
Curatore/Custode: DOTTORESSA STEFANIA MIRIZZI
Perito: Ing. Antonio De Masi

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SIGNORA [REDACTED] in qualità di comproprietario

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:

domanda giudiziale derivante da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI LECCE in data 04/05/2017 ai nn. rep. 14869/2017 trascritto a LECCE in data 09/05/2017 ai nn. 11099 r.p. - 14628 r.g.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di BANCA [REDACTED]

[REDACTED] a firma di notaio ASTUTO ENRICO in data 30/09/1998 ai nn. Rep. 62852 iscritto a LECCE in data 02/10/1998 ai nn. 4083 r.p. - 29390 r.g.

importo ipoteca: 126.000.000 lire

importo capitale: 66.000.000 lire

Iscrizione legale (Attiva) derivante da RUOLO (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in data 19/05/2015 ai nn. Rep. 930/5915 iscritto a LECCE in data 20/05/2015 ai nn. 1466 R.p. - 14537 R.g.

importo ipoteca: 291.066,58 EURO

importo capitale: 145.533,29 EURO

4.2.2. Pignoramenti: Nessuna

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] a firma di TRIBUNALE c.f. 80012740751 in data 15/11/2016 ai nn. rep. 1615/16 trascritto a LECCE in data 02/02/2017 ai nn. 2912 r.p. - 3719 r.g.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato risulta diiforme dalla pratica edilizia del 1966. Le opere abusive riguardano la realizzazione al Piano Terra di una legnaia, cui solaio risulta fatiscente, di un ripostiglio con copertura in eternit e di un porticato sul retro.

regolarizzabili mediante permesso di costruire ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/01. Per la regolarizzazione delle opere abusive, modifiche interne, di prospetto, realizzazione di nuovi volumi è necessario richiedere un permesso di costruire ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/01. Il ripostiglio dovrà essere demolito in quanto non è possibile sanarlo per distanze non conformi allo strumento urbanistico.

richiesta permesso di costruire ex art. 36 dpr 380/01 - spese tecniche: € 1.200,00

richiesta permesso di costruire ex art. 36 dpr 380/01 - oblazione (doppio degli oneri concessori): € 2.554,00

demolizione ripostiglio - copertura eternit: € 900,00

Oneri totali: € 4.654,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato non si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali. regolarizzabili mediante Variazione catastale (docfa) sarà necessario procedere alla demolizione catastale del ripostiglio, conseguenza della demolizione effettiva del manufatto.

Variazione catastale: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] per 2/15;
[redacted] per 5/15;
[redacted] per 2/15;
[redacted] per 2/15;
[redacted] per 2/15;
[redacted] per 2/15. proprietario dal
13/04/1977 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Lecce in data
08/05/1978 ai nn. 11304 r.p. - 12656 r.g. [redacted] risulta essere deceduta
dal 29.01.1998. Per la sua quota di proprietà non è stata fatta nè l'accettazione nè la
rinuncia di successione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 7607/66 per lavori di Costruzione di un fabbricato al Piano Terra intestata a [redacted]
[redacted] Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 29/07/1966 rilasciata in data
08/10/1966- n. prot. pratica edilizia 7607/66

Descrizione **ABITAZIONE TIPO ECONOMICO** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 2/15 di ABITAZIONE TIPO ECONOMICO sito in Galatina (Lecce) frazione NOHA VIA G. PUCCINI.

Composto da Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa su tre piani, Piano Terra, Primo Piano e Piano Secondo.

Il Piano Terra è composto da:

- una veranda sul fronte;
- un ingresso;
- un soggiorno;
- un disimpegno;
- una camera da letto;
- uno spogliatoio;
- una cucina;
- un w.c.;
- un porticato sul retro;
- una legnaia;
- un ripostiglio con copertura in eternit.

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 195

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]
[redacted] per 2/15; [redacted] per 5/15;
[redacted] per 2/15;
[redacted] per 2/15; [redacted] per 2/15;
[redacted] per 2/15. foglio 87 mappale 325 subalterno 3,
categoria A/3, classe 3, superficie catastale 144, composto da vani 6, posto al piano T, - rendita:
189,02.

Coerenze: L'intera proprietà confina: con proprietà [redacted] a nord, con proprietà
[redacted] a est, con proprietà [redacted] a sud, con strada G.
Puccini a ovest.

Note: Catastralmente l'immobile risulta intestato al Signor [redacted]

La Signora [redacted] risulta essere deceduta dal 29.01.1998. Per la sua quota di proprietà non è
stata fatta nè l'accettazione nè la rinuncia di successione.

L'edificio è stato costruito nel 1966.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa 3.50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Delibera di consiglio comunale n. 62 del
06.12.2005 l'immobile è identificato nella zona B1 zone sature

Norme tecniche ed indici: Le norme tecniche che regolano la zona sono descritte nell'art. 71 del
N.T.A. del Comune di Galatina, le quali prevedono:

- If. 5.00 mc/mq
- R.c. 0,70 mq/mq
- H max 10,50 ml
- Dc min 5.00 o costruzione in aderenza
- Df min 10.00 o costruzione in aderenza
- Ds min 5.00 o secondo allineamento preesistente

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	18,85	1,00	18,85
Soggiorno	Sup. reale netta	17,75	1,00	17,75
Disimpegno	Sup. reale netta	8,10	1,00	8,10
Camera letto	Sup. reale netta	24,00	1,00	24,00
Spogliatoio	Sup. reale netta	8,75	1,00	8,75
Cucina	Sup. reale netta	19,75	1,00	19,75
W.c.	Sup. reale netta	8,40	1,00	8,40
Porticato	Sup. reale netta	19,20	0,50	9,60
legnaia	Sup. reale netta	3,55	0,40	1,42
Veranda	Sup. reale netta	3,90	0,50	1,95
Giardino	Sup. reale netta	60,00	0,15	9,00
	Sup. reale netta	192,25		127,57

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni:
sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. PIETRO ERREDE
Curatore/Custode: DOTTORESSA STEFANIA MIRIZZI
Perito: Ing. Antonio De Masi

<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: scarse.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica e pozzo nero, ispezionabilità: impossibile, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: cisterna, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile è quello sintetico-comparativo riferito mq. di superficie coperta, considerando lo stato dei luoghi ed il livello di finiture, considerando il probabile valore di mercato che l'immobile può raggiungere in una libera contrattazione di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di GALATINA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: GALATINA.

8.3. Valutazione corpi

A. ABITAZIONE TIPO ECONOMICO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 550

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso	18,85	€ 550,00	€ 10.367,50
Soggiorno	17,75	€ 550,00	€ 9.762,50
Disimpegno	8,10	€ 550,00	€ 4.455,00
Camera letto	24,00	€ 550,00	€ 13.200,00
Spogliatoio	8,75	€ 550,00	€ 4.812,50
Cucina	19,75	€ 550,00	€ 10.862,50

Giudice Dr. PIETRO ERREDE
Curatore/Custode: DOTTORssa STEFANIA MIRIZZI
Perito: Ing. Antonio De Masi

W.c.	8,40	€ 550,00	€ 4.620,00
Porticato	9,60	€ 550,00	€ 5.280,00
legnaia	1,42	€ 550,00	€ 781,00
Veranda	1,95	€ 550,00	€ 1.072,50
Giardino	9,00	€ 550,00	€ 4.950,00
	127,57		€ 70.163,50

- Valore corpo:	€ 70.163,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 70.163,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 9.355,13

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione tipo economico	195	€ 70.163,50	€ 9.355,13

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 1.403,27

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.654,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

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 e/o catastale a carico della procedura:

€ 7.951,86

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

€ 2.297,86

**Beni in Galatina (Lecce) VIA G. PUCCINI
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 17/30 di ABITAZIONE TIPO ECONOMICO sito in Galatina (Lecce) frazione NOHA VIA G. PUCCINI.

Composto da Trattasi di una Civile Abitazione ubicata su un lotto di terreno di mq. 256 circa.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani, Piano Terra, Primo Piano e Piano Secondo.

L'unità immobiliare è composta da:

- un vano scala;

Il Piano Primo, con altezza interna pari a ml. 2.95 è composto da:

- un ingresso;

- uno studio;

- un disimpegno;

- due camere da letto;

- un w.c.;

- un soggiorno;

- una sala da pranzo;

- una cucina;

- una bagno;

- una centrale idrica;

- un terrazzo sul retro;

- un balcone sul fronte.

Il Piano Secondo con altezza interna pari a ml. 2.50, è composto da una lavanderia, un w.c. ed una centrale termica con ingresso dall'esterno.

posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 228

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 87 mappale 325 subalterno 6, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 212, composto da vani 9,5, posto al piano 1-2, - rendita: 353,26.

Coerenze: L'intera proprietà confina: con proprietà [REDACTED] a nord, con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] a est, con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] a sud, con strada G. Puccini a ovest.

Note: Catastalmente l'immobile risulta intestato al Signor [REDACTED] In realtà la proprietà è per 17/30 del Signor [REDACTED] e per 13/30 della Signora [REDACTED]

L'edificio è stato costruito parte nel 1966 e parte nel 1981. L'unità immobiliare ha un'altezza di circa ml 2.95 al Piano Primo e 2.5 al Piano Secondo.

B. Piena proprietà per la quota di 12/48 di GARAGE sito in Galatina (Lecce) frazione NOHA VIA G. PUCCINI.

Composto da Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa su tre piani, Piano Terra, Primo Piano e Piano Secondo.

L'unità immobiliare è composta da:

- un garage al Piano Terra;

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 33

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 87 mappale 325 subalterno 4, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 35, composto da vani 29 mq, posto al piano T, - rendita: 49,42.

Coerenze: L'intera proprietà confina: con proprietà [redacted] a nord, con proprietà [redacted]

[redacted] a est, con proprietà [redacted] a sud, con strada G. Puccini a ovest.

Note: Catastalmente l'immobile risulta intestato al Signor [redacted] per 12/24. In realtà la proprietà è per 12/48 del Signor [redacted] e per 12/48 della Signora [redacted]

L'edificio è stato costruito parte nel 1966 e parte nel 1981. L'unità immobiliare ha un'altezza di circa ml 3.50 al Piano Terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola media superiore (buono), ospedali (buono), farmacie (buono), scuola media inferiore (buono), scuola elementare (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono GALATINA, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: GALLIPOLI, le attrazioni storiche presenti sono: GALATINA.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (2), ferrovia (3), superstrada (7).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SIGNOR [redacted] in qualità di proprietario del bene

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:

domanda giudiziale derivante da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA a favore di [redacted] a firma di TRIBUNALE DI LECCE in data 04/05/2017 ai nn. rep. 14869/2017 trascritto a LECCE in data 09/05/2017 ai nn. 11099 r.p. - 14628 r.g.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di BANCA [redacted]

[redacted] a firma di notaio ASTUTO ENRICO in data 30/09/1998 ai nn. Rep. 62852 iscritto a LECCE in data 02/10/1998 ai nn. 4083 r.p. - 29390 r.g.

importo ipoteca: 126.000.000 lire

importo capitale: 66.000.000 lire

Iscrizione legale (Attiva) derivante da RUOLO (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di

in data 19/05/2015 ai nn. Rep. 930/5915 iscritto a LECCE in data 20/05/2015 ai nn. 1466 R.p. - 14537 R.g.

importo ipoteca: 291.066,58 EURO

importo capitale: 145.533,29 EURO

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

a firma di TRIBUNALE c.f. 80012740751 in data 15/11/2016 ai nn. rep. 1615/16 trascritto a LECCE in data 02/02/2017 ai nn. 2912 r.p. - 3719 r.g.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato risulta difforme dalla Concessione Edilizia del 1981. Le opere abusive riguardano un ampliamento al Piano Primo per la realizzazione di un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, un bagno, una centrale idrica ed un terrazzino sul porticato.

Inoltre al Piano Terrazzo, è stata realizzata un'ampia lavanderia con centrale termica e bagno.

regolarizzabili mediante permesso di costruire ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/01. Per la regolarizzazione delle opere abusive, modifiche interne, di prospetto e ampliamento, è necessario richiedere un permesso di costruire ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/01.

richiesta permesso di costruire ex art. 36 dpr 380/01 - spese tecniche: € 3.500,00

richiesta permesso di costruire ex art. 36 dpr 380/01 - oblazione (doppio degli oneri concessori): € 14.657,00

Oneri totali: € 18.157,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato non si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali.

regolarizzabili mediante Variazione catastale (docfa) Catastalmente l'immobile risulta intestato solo al Signor mentre in realtà la Signora è proprietaria dei 13/30 dell'immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] per 17/30;
[redacted] per 13/30.
proprietario dal 22/01/1981 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vinci Giovanni in data 22/01/1981 ai nn. 2385 r.p. - 2729 r.g. Con questo atto il Signor [redacted] acquista i diritti di proprietà posseduti dai signori [redacted] relativi all'area solare del Piano Terra del fabbricato sito in Noha di Galatina alla Via Puccini. Il Signor [redacted] possedeva già i 2/15 in virtù della successione in morte del padre. Con questo atto il Signor [redacted] proprietario di 17/30 e la moglie, la [redacted] diventa proprietaria dei restanti 13/30. Con lo stesso atto vengono trasferiti i 12/24 del locale garage, che vanno per i 12/48 al Signor [redacted] e 12/48 alla Signora [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 554/81 per lavori di sopraelevazione di un fabbricato per Civile Abitazione intestata a [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 21/12/1979 rilasciata in data 05/02/1981- n. prot. 18594/79

Descrizione **ABITAZIONE TIPO ECONOMICO** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 17/30 di ABITAZIONE TIPO ECONOMICO sito in Galatina (Lecce) frazione NOHA VIA G. PUCCINI.

Composto da Trattasi di una Civile Abitazione ubicata su un lotto di terreno di mq. 256 circa.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani, Piano Terra, Primo Piano e Piano Secondo.

L'unità immobiliare è composta da:

- un vano scala;

Il Piano Primo, con altezza interna pari a ml. 2.95 è composto da:

- un ingresso;

- uno studio;

- un disimpegno;

- due camere da letto;

- un w.c.;

- un soggiorno;

- una sala da pranzo;

- una cucina;

- una bagno;

- una centrale idrica;

- un terrazzo sul retro;

- un balcone sul fronte.

Il Piano Secondo con altezza interna pari a ml. 2.50, è composto da una lavanderia, un w.c. ed una centrale termica con ingresso dall'esterno.

posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **228**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 87 mappale 325 subalterno 6, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 212, composto da vani 9,5, posto al piano 1-2, - rendita: 353,26.

Coerenze: L'intera proprietà confina: con proprietà [redacted] a nord, con proprietà [redacted]

[redacted] a est, con proprietà [redacted] a sud, con strada G. Puccini a ovest.

Note: Catastalmente l'immobile risulta intestato al Signor [redacted] In realtà la proprietà è per 17/30 del [redacted] e per 13/30 della [redacted]

L'edificio è stato costruito parte nel 1966 e parte nel 1981. L'unità immobiliare ha un'altezza di circa ml 2.95 al Piano Primo e 2.5 al Piano Secondo.

L'edificio è stato costruito nel 1981.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa 3.50 - 2.95 - 2.50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Delibera di consiglio comunale n. 62 del 06.12.2005 l'immobile è identificato nella zona B1 zone sature

Norme tecniche ed indici: Le norme tecniche che regolano la zona sono descritte nell'art. 71 del N.T.A. del Comune di Galatina, le quali prevedono:

- If. 5.00 mc/mq
- R.c. 0,70 mq/mq
- H max 10,50 ml
- Dc min 5.00 o costruzione in aderenza
- Df min 10.00 o costruzione in aderenza
- Ds min 5.00 o secondo allineamento preesistente

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso - 1P	Sup. reale netta	7,65	1,00	7,65
Studio - 1P	Sup. reale netta	10,90	1,00	10,90
Letto - 1P	Sup. reale netta	20,10	1,00	20,10
Letto - 1P	Sup. reale netta	15,00	1,00	15,00
Disimpegno - 1P	Sup. reale netta	2,45	1,00	2,45
W.c. - 1P	Sup. reale netta	4,20	1,00	4,20
Soggiorno - 1P	Sup. reale netta	29,10	1,00	29,10
Pranzo - 1P	Sup. reale netta	18,75	1,00	18,75
Cucina - 1P	Sup. reale netta	11,25	1,00	11,25
Bagno - 1P	Sup. reale netta	9,20	1,00	9,20
Centrale Idrica - 1P	Sup. reale netta	1,80	0,40	0,72
Terrazzino - 1P	Sup. reale netta	16,75	0,40	6,70
Balcone - 1P	Sup. reale netta	13,15	0,40	5,26
Lavanderia - 2P	Sup. reale netta	34,00	0,40	13,60
W.c. - 2P	Sup. reale netta	3,35	0,40	1,34
Centrale Termica - 2P	Sup. reale netta	2,05	0,30	0,62
	Sup. reale netta	199,70		156,84

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. PIETRO ERREDE
 Curatore/Custode: DOTTORESSA STEFANIA MIRIZZI
 Perito: Ing. Antonio De Masi

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle ceramica, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: marmo, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica e pozzo nero, ispezionabilità: impossibile, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: cisterna, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

Descrizione **GARAGE** di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 12/48 di GARAGE sito in Galatina (Lecce) frazione NOHA VIA G. PUCCINI.

Composto da Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa su tre piani, Piano Terra, Primo Piano e Piano Secondo.

L'unità immobiliare è composta da:

- un garage al Piano Terra;

posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **33**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 87 mappale 325 subalterno 4, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 35, composto da vani 29 mq, posto al piano T, - rendita: 49,42.

Coerenze: L'intera proprietà confina: con proprietà [REDACTED] a nord, con proprietà [REDACTED] a est, con proprietà [REDACTED] a sud, con strada G. Puccini a ovest.

Note: Catastalmente l'immobile risulta intestato al Signor [REDACTED] per 12/24. In realtà la proprietà è per 12/48 del Signor [REDACTED] e per 12/48 della Signora [REDACTED]

L'edificio è stato costruito parte nel 1966 e parte nel 1981. L'unità immobiliare ha un'altezza di circa ml 3.50 al Piano Terra.

Giudice Dr. PIETRO ERREDE
Curatore/Custode: DOTTORESSA STEFANIA MIRIZZI
Perito: Ing. Antonio De Masi

L'edificio è stato costruito nel 1966.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 B di interno, ha un'altezza interna di circa 3.50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Delibera di consiglio comunale n. 62 del 06.12.2005 l'immobile è identificato nella zona B1 zone sature

Norme tecniche ed indici: Le norme tecniche che regolano la zona sono descritte nell'art. 71 del N.T.A. del Comune di Galatina, le quali prevedono:

- If. 5.00 mc/mq
- R.c. 0,70 mq/mq
- H max 10,50 ml
- Dc min 5.00 o costruzione in aderenza
- Df min 10.00 o costruzione in aderenza
- Ds min 5.00 o secondo allineamento preesistente

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale netta	29,00	1,00	29,00
	Sup. reale netta	29,00		29,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile è quello sintetico-comparativo riferito mq. di superficie coperta, considerando lo stato dei luoghi ed il livello di finiture, considerando il probabile valore di mercato che l'immobile può raggiungere in una libera contrattazione di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di GALATINA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: GALATINA.

8.3. Valutazione corpi

A. ABITAZIONE TIPO ECONOMICO

Giudice Dr. PIETRO ERREDE
Curatore/Custode: DOTTORESSA STEFANIA MIRIZZI
Perito: Ing. Antonio De Masi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 700
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso - 1P	7,65	€ 700,00	€ 5.355,00
Studio - 1P	10,90	€ 700,00	€ 7.630,00
Letto - 1P	20,10	€ 700,00	€ 14.070,00
Letto - 1P	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00
Disimpegno - 1P	2,45	€ 700,00	€ 1.715,00
W.c. - 1P	4,20	€ 700,00	€ 2.940,00
Soggiorno - 1P	29,10	€ 700,00	€ 20.370,00
Pranzo - 1P	18,75	€ 700,00	€ 13.125,00
Cucina - 1P	11,25	€ 700,00	€ 7.875,00
Bagno - 1P	9,20	€ 700,00	€ 6.440,00
Centrale Idrica - 1P	0,72	€ 700,00	€ 504,00
Terrazzino - 1P	6,70	€ 700,00	€ 4.690,00
Balcone - 1P	5,26	€ 700,00	€ 3.682,00
Lavanderia - 2P	13,60	€ 700,00	€ 9.520,00
W.c. - 2P	1,34	€ 700,00	€ 938,00
Centrale Termica - 2P	0,62	€ 700,00	€ 430,50
	156,84		€ 109.784,50

- Valore corpo: € 109.784,50
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 109.784,50
 - Valore complessivo diritto e quota: € 62.211,22

B. GARAGE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 450
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage	29,00	€ 450,00	€ 13.050,00
- Valore corpo:			€ 13.050,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 13.050,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.262,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione tipo economico	228	€ 109.784,50	€ 62.211,22
B	garage	33	€ 13.050,00	€ 3.262,50
			€ 122.834,50	€ 65.473,72

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 9.821,06

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 18.157,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

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 e/o catastale a carico della procedura:

€ 55.652,66

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

€ 37.495,66

Relazione lotto 002 creata in data 03/08/2017
Codice documento: F067-16-000059-002

il perito
Ing. Antonio De Masi