



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 24/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: Dott. Antonio BARBETTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CTU incaricato: **Ing. Giacomo Ratta**

con studio in Cavallino (LE) via 2 Giugno n.8

E-mail: giacomo.ratta@libero.it

Pec: giacomo.ratta@ingpec.eu

Tel: 328-5710421



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.24/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

[REDACTED] - [REDACTED] sito in agro di Cutrofiانو (LE) su strada comunale Montanara, contrada tre masserie, s.n.c. della superficie commerciale di 229,73 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo tipo villa, costituito da ampia veranda antistante, ingresso con soggiorno-salotto, cucina con all'interno piccola lavanderia, due bagni, due camere da letto, un disimpegno corridoio, e ampia veranda retrostante chiusa con ampie vetrate e connessa con terrazza coperta a piano. È annesso ampio terreno circostante il fabbricato. Tale abitazione è dotata di impianti idrico sottotraccia con allaccio a pozzo artesiano, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gpl con bombolone esistente su terreno oltre al riscaldamento/raffrescamento con condizionatori. L'impianto fognante è dotato di pozzo nero. L'abitazione è dotata di sistema di allarme e videosorveglianza. La struttura è di tipo mista in calcestruzzo armato e muratura con solaio latero-cementizio e in parte con coperture in legno e tegole sovrastanti. Gli intonaci sono di tipo civile, la pavimentazione è in cotto, gli infissi esterni sono in legno massello a doppio vetro e persiane in alluminio. Le porte sono anch'esse in legno massello tipo mogano. I servizi sono dotati di sanitari di ottima fattura con vasca idromassaggio. La costruzione è iscritta ad un ampio terreno analizzato nel successivo corpo B dello stesso lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di CUTROFIANO - Foglio 1 Particella 198 sub. 1, Cat. A/7, Classe 1, consistenza 7 vani, sup. catastale 197 mq, Rendita Catastale 415,75 euro, indirizzo catastale: contrada tre masserie Piano Terra.

Intestata a:

- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/1 in separazione dei beni

- N.C.E.U. del Comune di CUTROFIANO - Foglio 1 Particella 198 sub. 2, Cat. C/6, Classe 3, sup. catastale 17 mq, Rendita Catastale 31,61 euro, indirizzo catastale: contrada tre masserie Piano Terra.

Intestata a:

- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/1 in separazione dei beni

Derivante da atto di compravendita per nota [REDACTED] registrato a [REDACTED] trascritto a [REDACTED] al n. [REDACTED] t.

Coerenze: Strada comunale Montanara contrada tre masserie, Foglio 1 particella 170.

L'immobile risulta realizzato intorno agli anni '80.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	229,73 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 206.757,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 171.068,45
Data della valutazione:	12/11/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (16.09.2022 e 12.11.2022) l'immobile risulta occupato

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: **Sì**. (Vedi punto 4.2.)

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 DELLA PROCEDURA:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [redacted] e [redacted] part. derivante da [redacted].
 Importo Ipoteca: € 160.000,00
 Importo Capitale: € 79.347,56
- **DOMANDA GIUDIZIALE** [redacted]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** [redacted] a favore [redacted] contro [redacted] per la piena proprietà [redacted]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [redacted], emesso il [redacted] a firma di [redacted] trascritto [redacted] al n. [redacted] oltre interesse spese.

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:****7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

- *Concessione edilizia in sanatoria n. 968 del 17/11/1997.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: Il fabbricato risulta realizzato abusivamente e per il quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.968 in data 17/11/1997 [redacted]. Tale immobile è stato successivamente interessato a lavori di ristrutturazione che hanno determinato modifiche interne, tra cui il cambio di destinazione d'uso di un garage adiacente l'abitazione che attualmente è parte del soggiorno e l'ampliamento retrostante consistente nella chiusura di una veranda che ora è una cucina e nella realizzazione di altra veranda con chiusura in vetrata e copertura in legno e solaio, oltre a piccole variazioni interne. Tali irregolarità possono



essere sanate e in parte no. Possono essere sanate le opere eseguite nel fabbricato per il quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, tra queste le piccole modifiche interne. Quindi il cambio di destinazione d'uso del garage non è sanabile, dovrà quindi essere delimitato, richiuso e ripristinato ad uso non residenziale. Le parti retrostanti, di cui la cucina e la sala con vetrata, non possono essere sanate. In sostanza bisogna ripristinare i luoghi alla concessione in sanatoria.

- Spese tecniche e sanatoria: 3.500,00 €

8.2. CONFORMITA' CATASTALE: *Difforme, regolarizzabile mediante:*

- Variazione docfa: 2.000,00 €

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: *Nessuna.*

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato e relativo terreno ammesso è ubicato in zona agricola del Comune di Cutrofiano (LE). Zona poco sviluppata urbanisticamente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 1 - CORPO A - ABITAZIONE			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	209,00 mq	100%	209,00 mq
Veranda antistante	48,25 mq	20%	9,65 mq
Veranda retrostante	44,35 mq	25%	11,08 mq
Totale:	301,60 mq		229,73 mq

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima di tipo comparativo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: Osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del territorio

Descrizione: Fabbricato ad uso abitativo

Indirizzo: strada comunale Montanara contrada tre masserie, snc

Superfici principali e secondarie: 229,73 mq

Prezzo richiesto: 206.757,00 € pari a 900,00€/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 201.257,00 €



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.24/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO B - TERRENO AGRICOLO sito in agro di Cutrofiانو (LE) su strada comunale Montanara, contrada tre masserie, s.n.c. della superficie commerciale di 3827 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di [REDACTED]. Tale terreno circonda il fabbricato corrispondente al corpo A di stesso lotto, trattasi di verde attrezzato con vegetazione ornamentale in parte. Su tale terreno insistono un locale deposito realizzato in muratura e solaio in latero-cementizio di una superficie coperta di 57,21mq ed una struttura in lamiera. Il locale garage non è censito catastalmente, verrà comunque considerato nella seguente stima immobiliare. Entrambi i manufatti sono stati eseguiti abusivamente e non sono sanabili in quanto in contrasto con lo strumento urbanistico. Tale terreno ricade in zona agricola, definita "zona produttiva per attività primarie" e l'edificabilità è consentita per terreni con lotto minimo di 10.000mq e tali costruzioni devono comunque essere destinate al servizio dell'attività agricola.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.T. del Comune di CUTROFIANO - Foglio 1 Particella 164, superficie 105 mq, seminativo. Reddito Dominicale = 0,52 euro; Reddito Agrario = 0,35 euro.

Intestata a:

- [REDACTED] → 1/1 Piena Proprietà.....
regime separazione dei beni

- N.C.T. del Comune di CUTROFIANO - Foglio 1 Particella 170, superficie 3.722mq, seminativo di terza. Reddito Dominicale = 12,49 euro; Reddito Agrario = 10,57 euro.

Intestata a:

- [REDACTED] → 1/1 Piena Proprietà.....
regime separazione dei beni

Coerenze: Foglio 1 particella 206, 169, 163, 37, 39, 171, strada comunale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.827,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.810,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 91.638,50
Data della valutazione:	12/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (16.09.2022 e 12.11.2022) l'immobile risulta occupato dalla [REDACTED].

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: **Sì.** (Vedi punto 4.2.)



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 DELLA PROCEDURA:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore [REDACTED]
Importo Ipoteca: € 160.000,00
Importo Capitale: € 79.347,56
- **DOMANDA GIUDIZIALE** [REDACTED]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore [REDACTED]

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:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: **Nessuna.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. **CONFORMITA' EDILIZIA:** *Difforme per la presenza di fabbricati, uno in muratura utilizzato come locale deposito (vedi planimetria garage allegata) ed un ulteriore in lamiera, questi non sono regolarizzabili e si prevede la demolizione:*

- Spese di demolizione 7.000,00 €

8.2. **CONFORMITA' CATASTALE:** *Difforme, in quanto non accatastati.*

8.3. **CONFORMITA' URBANISTICA** *Difforme per i punti precedenti.*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale:



LOTTO 1 - CORPO B - Terreno			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Terreno agricolo	3.827,00 mq	100%	3.827,00 mq
Totale:	3.827,00 mq		3.827,00 mq

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima di tipo comparativo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: Osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del territorio

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: strada comunale Montanara contrada tre masserie, snc

Superfici principali e secondarie: 3.827,00 mq

Prezzo richiesto: 114.810,00 € pari a 30,00€/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 107.810,00 €

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo medio di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di indagini sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie coperta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di Cutrofiano, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali.

Nella stima del corpo B - terreno, vengono considerati anche i valori del fabbricato garage.



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 1				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
	ABITAZIONE	229,73 mq	206.757,00 €	206.757,00 €
B	TERRENO	3.827,00 mq	114.810,00 €	114.810,00 €
			321.567,00 €	321.567,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 12.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 309.067,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 46.360,05

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:

€ 262.706,95

Lecce, 13/11/2022

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta

