



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 226/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA [REDACTED]

DEBITORE [REDACTED]

GIUDICE: Dott.ssa Annafrancesca Capone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CTU incaricato: Ing. Giacomo Ratta

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.226/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A - FABBRICATO ad uso residenziale per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, sito in CASARANO (LE) alla via Sicilia n.34 al Piano Terra con annesso Box al piano seminterrato (analizzato come CORPO B successivamente) e facente parte di un complesso residenziale condominiale. All'abitazione oggetto di perizia si accede per mezzo di ingresso comune sulla via pubblica, all'interno del quale insiste vano scala e ascensore. Questa è costituita da ingresso-disimpegno che collega alle stanze destinate a cucina, soggiorno, due stanze da letto, un bagno, un wc, un balcone che affaccia sulla via pubblica lato prospetto frontale ed uno scoperto retrostante con adiacente piccolo vano tecnico. Questa si presenta in buone condizioni di conservazione e di rifinitura. Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica, quelli interni sono in legno tamburato. L'abitazione è provvista di tutti gli impianti con allacci alle reti pubbliche; l'impianto di riscaldamento autonomo è con alimentazione a gpl. La superficie coperta risulta di 113,68 mq e 38,28 mq di scoperto.

CORPO B - FABBRICATO ad uso BOX per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, sito in CASARANO (LE) alla via Sicilia n.34 al Piano Seminterrato con spazio comune per manovra. Questo si presenta in buone condizioni di conservazione. L'accesso al box privato è dotato di basculante in lamiera. La pavimentazione è di tipo economico commerciale. E' provvista di impianto elettrico. La superficie coperta risulta di 21,15 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CORPO A - FABBRICATO

- N.C.E.U. del Comune di CASARANO - Foglio 18 Particella 577 sub.1, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani. Rendita Catastale 284,05 euro, indirizzo catastale: via Sicilia n.34 - PIANO TERRA

Intestata a:

- [REDACTED] → *Piena Proprietà 1/1*

L'immobile risulta realizzato intorno Al 1989.

Derivante da DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Lecce del 23/10/2006 Rep.20007 trascritto a Lecce il 12/12/2006 ai nn.34203.1/2006

Coerenze: Foglio 18 Part.lla 577 sub.2, Part.457, via Sicilia, salvo altri.

CORPO B - FABBRICATO

- N.C.E.U. del Comune di CASARANO - Foglio 18 Particella 577 sub.10, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 18 mq. Rendita Catastale 45,55 euro, indirizzo catastale: via Sicilia n.34 – PIANO SEMINTERRATO

Intestata a:

- [REDACTED] → *Piena Proprietà 1/1*

L'immobile risulta realizzato intorno Al 1989.

Derivante da DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Lecce del 23/10/2006 Rep.20007 trascritto a Lecce il 12/12/2006 ai nn.34203.1/2006

Coerenze: Foglio 18 Part.lla 577 sub.11, sub.20, via Sicilia, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali (CORPO A+ CORPO B): **134,02 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 123.298,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria: **€ 123.298,40**

Data della valutazione:

18/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (06/12/2024) l'immobile risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] locataria dell'immobile in cui vive col proprio nucleo familiare, con contratto ad uso abitativo registrato il 21/01/2022 al n.204 serie 3T con scadenza il 29/01/2026.

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:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [REDACTED] emesso il 20/11/2004 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce sezione distaccata di Casarano (LE), Rep.1476/2004 trascritto a Lecce in data 24/01/2005 ai nn. 3237/2347 contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà di 1/1 foglio 18 part.577 sub.1 e sub.10.
N.B. Tale formalità non risulta cancellata dalla vecchia esecuzione.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO a favore di [REDACTED] emesso il 29/01/2010 Rep.10863/6304 atto del notaio [REDACTED] trascritta a Lecce il 02/02/2010 ai nn.3743/706 - **gravante sulla piena proprietà di 1/1 Foglio 18 Part.577 sub.1 e sub.10**
IMPORTO IPOTECA: € 190.000,00
IMPORTO CAPITALE: € 95.000,00
Durata 25 anni.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [REDACTED] emesso il 14/06/2024 Rep.3639/2024 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 04/07/2024 ai nn. 25049/20941 contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà di 1/1 Foglio 18 Part.577 sub.1 e sub.10

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

➤ **Pratica edilizia n.551 del 1988 / Concessione edilizia n.551 del 1988**

La presente pratica intestata a [REDACTED] interessa lavori di demolizione fabbricato esistente e costruzione di edificio residenziale composto da un piano seminterrato destinato a parcheggio, piano rialzato, piano primo e secondo destinati a civile abitazione per complessivi n.8 appartamenti.

➤ **Pratica edilizia n.439 del 1989 / Concessione edilizia n.439 del 1989**

La presente pratica intestata a [REDACTED] interessa variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.551/88 e relativa ad una diversa distribuzione interna degli ambienti.

➤ **Autorizzazione di Abitabilità**

Rilasciata in data 24/10/1990 dal sindaco di Casarano.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: Nessuna difformità.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE: Nessuna difformità.

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: Nessuna difformità.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato e relativo terreno annesso è ubicato in zona centrale del Comune di Casarano (LE).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 1 - CORPO A - ABITAZIONE PIANO TERRA			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	113,68 mq	100%	113,68 mq
Superfici Terrazze e balconi	38,28 mq	20%	7,65 mq
Totale:	151,96 mq		121,33 mq

LOTTO 1 - CORPO B - BOX			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	21,15 mq	60%	12,69 mq
Totale:	21,15 mq		12,69 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 + box

Indirizzo: via Sicilia n.34 – CASARANO (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate: $121,33 + 12,69 = 134,02 \text{ mq}$

Prezzo richiesto: 123.298,40 € pari a 920,00 €/mq

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 Casarano, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali. A ciò anche la mia personale esperienza e conoscenza e tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle opere realizzate abusivamente e/o non sanabili.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 1				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	ABITAZIONE	121,33 mq	-	-
B	BOX	12,69 mq	-	-
		134,02 mq	123.298,40 €	123.298,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 123.298,40

Valore dell'immobile al netto della sanatoria: € 123.298,40

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:

€ 18.494,76

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: € 104.803,64

Lecce, 18/12/2024

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta

