

Esecuzione Immobiliare n.245/2022
Promossa da: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 245/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: Dott. Giancarlo MAGGIORE

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

CTU incaricato: Ing. Giacomo Ratta
Pag. 1 / 6

Firmato Da: GIACOMO RATTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15689a4



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.245/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A - FABBRICATO ad uso commerciale sito in Lecce (LE) alla via Dalmazio Birago angolo con via delle Anime della superficie commerciale di 184,58 mq e ulteriori mq. 98,57 di superficie scoperta dei quali mq. 54,00 risultano coperti con telone plastificato, comunicante con il locale principale, il tutto per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di [REDACTED]

Trattasi di una unità immobiliare ad uso commerciale e precisamente a uso bar, pasticceria; fa parte di un fabbricato costituito da più unità immobiliari. Il fabbricato interessato dalla presente è posto al piano terra ed è costituito da ampio locale sala bar, collegato con i servizi igienici, con laboratorio adibito a cucina e altro locale deposito all'interno nei quali trovano ubicati servizi igienici per dipendenti e spogliatoio. Il locale bar è comunicante con lo scoperto esterno innanzi citato, all'interno del quale sono disposti tavolini per le consumazioni. Il fabbricato risulta realizzato in data abbastanza remota, presumibilmente prima del 1967. In generale la costruzione si presenta in buone condizioni dal punto di vista conservativo. E' dotato di impianti: idrico, con allaccio alla rete pubblica dell'acquedotto, fognante con allaccio alla rete cittadina ed elettrico con allaccio alla rete pubblica. Inoltre all'interno del deposito retrostante, trovasi un ammezzato comunicante a mezzo montacarichi esistente; altro ammezzato trovasi nel disimpegno della sala bar, ottenuto a seguito della realizzazione di un controsoffitto. Le superfici di tali ammezzati non sono contabilizzate ai fini del calcolo del valore dell'immobile in quanto non sono agibili avendo un'altezza non superiore a mt. 1,50.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di LECCE - Foglio 211 Particella 735 sub. 11, Cat. C/1, Classe 5, consistenza 217 mq. Rendita Catastale 4.494,05 euro, indirizzo catastale: via Birago angolo via Delle Anime Piano Terra.

Intestata a:

- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/1

Derivante da ATTO GIUDIZIARIO nn.42147/29797 del 12/12/2011 con Decreto di trasferimento del 8/11/2011 emesso dal Tribunale di Lecce proveniente da [REDACTED]

Coerenze: via Dalmazio Birago, via Delle Anime salvo altri.

L'immobile risulta realizzato prima del 1967 con modifiche eseguite nel 2014 in conformità al PERMESSO DI COSTRUIRE n. 045/14. La copertura esterna, originariamente prevista in legno non è stata realizzata, per ordinanza del Comune, mentre è stata realizzata successivamente una copertura con telo plastificato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,58 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:	€ 400.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 399.000,00
Data della valutazione:	10/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (07.04.2023) l'immobile risultava occupato dalla società [REDACTED] con sede in viale [REDACTED] Lecce, la quale è subentrata nel contratto di locazione di [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:

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore di [REDACTED] nascente da concessione garanzia mutuo per atto notaio [REDACTED] del 13/4/2006 rep. 101247/17272 trascritta il 15/4/2006 n. 14610/2237.

Importo Ipoteca: € 400.000,00

Importo Capitale: € 200.000,00

NOTA A MARGINE: IPOTECA VOLONTARIA n. 41545/4171 del 24/11/2021 derivante concessione garanzia mutuo del 18/11/2021 notaio Dell'Anna rep. 123420/32562.

- **IPOTECA LEGALE** trascritta a Lecce n. 30681/6399 del 18/7/2007 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da iscrizione ex art. 77 d.p.r. 602/75 del 29/6/2007 rep. 315216/2007 emesso da [REDACTED]

Importo Ipoteca: € 80.790,50

Importo Capitale: € 40.395,25

- **IPOTECA LEGALE** trascritta a Lecce n. 33933/5052 del 12/8/2009 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da iscrizione ex art. 77 d.p.r. 602/75 del 28/7/2009 rep. 137284/2009 emesso da [REDACTED]

Importo Ipoteca: € 40.570,20

Importo Capitale: € 20.285,10

- **IPOTECA LEGALE** trascritta a Lecce n. 48400/9024 del 15/12/2010 a favore [REDACTED] A. contro [REDACTED] nascente da iscrizione ex art. 77 d.p.r. 602/73 del 25/11/2010 rep. 223744/2010 emesso da [REDACTED]

Importo Ipoteca: € 99.520,80

Importo Capitale: € 49.760,40

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da concessione garanzia mutuo per atto notaio [REDACTED] del 18/11/2021 rep. 123420/32562 trascritta il 24/11/2021 n.41545/4171. durata 15 anni.

Importo Ipoteca: € 400.000,00

Importo Capitale: € 200.000,00

Durata ipoteca: 15 anni



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [REDACTED] emesso l' 08/07/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 25/07/2022 ai nn. 28158/22203. contro [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:

IL GHIOTTONE S.R.L.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- *Permesso di Costruire n. 045/14* intestato al sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED]

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: Il fabbricato risulta conforme al Permesso rilasciato.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE: *Difforme in parte, limitatamente alla copertura esterna.*

Spese di regolarizzazione:

- *Variazione docfa:* 1.000,00 €

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: *Nessuna difformità.*

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato e relativo terreno annesso è ubicato in zona quasi centrale del Comune di Lecce (LE) in adiacenza al centro storico. Zona sviluppata urbanisticamente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 1 - CORPO A - LOCALE COMMERCIALE			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	154,90 mq	100%	150,90 mq
Copertura esterna	54,00 mq	50%	27,00 mq
Scoperto	44,57 mq	15%	6,68 mq
Totale:	253,47 mq		184,58 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 commerciale

Indirizzo: via Dalmazio Birago angolo via delle Anime

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 184,58 mq

Prezzo richiesto: 400.000,00 € pari a 2.167,08 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 399.000,00 €

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 Lecce, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali. A ciò anche la mia personale esperienza e conoscenza.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 1				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	FABBRICATO	184,58 mq	400.000,00 €	400.000,00 €
			400.000,00 €	400.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 399.000,00



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:	€ 59.850,00
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:	€ 339.150,00

Lecce, 12/05/2023

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta

