

Esecuzione Immobiliare n.285/2023
Promossa da: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 285/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: **Dott. Francesco OTTAVIANO**

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. ~~270/2023~~
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 Poggiardo (LE) alla via Bellini n.5 al Piano Terra costituito da una veranda antistante e retrostante con annesso terreno di pertinenza della superficie di 620,00 mq. L'abitazione è composta da sette camere, tinello, cucina, due bagni, un wc, ingresso, due disimpegni e corridoio. L'abitazione risulta realizzata in muratura con coperture piane, intonaci di tipo civile, pavimento in ceramica, infissi in alluminio e legno a taglio termico, bussole interne in legno tamburrato. La presente unità immobiliare sviluppa una superficie coperta di 315 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di POGGIARDO - Foglio 18 Particella 77 sub. 1 e 3, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 11 vani. Rendita Catastale 823,75 euro, indirizzo catastale: via Bellini n.5 Piano Terra.

Intestata a:

- [REDACTED] → *Piena Proprietà 1/1*

Derivante da donazione per notar Positano Alfredo del 17/11/19 Rep. 82686 trascritto a Lecce il 13/12/1990 num. 34490 Reg. Part. e num. 41649 Reg. Gen.

Coerenze: via Bellini, Foglio 18 Part. 210, via M. Schipa, salvo altri.

L'immobile al piano terra risulta realizzato presumibilmente intorno al 1972 con successive modifiche intorno al 2020.

CORPO B - FABBRICATO ad uso non residenziale per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, locale multiuso destinato a deposito e garage, sito in Poggiardo (LE) alla via Michelangelo Schipa n.41 al Piano Seminterrato dell'abitazione di cui al CORPO A. Questo è costituito da due ampi locali, due ripostigli e un w.c. A tale unità si accede sia internamente l'abitazione posta a Piano Terra, a mezzo scala, sia esternamente a mezzo rampa. Tale unità ha una superficie coperta di mq 170,00 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di POGGIARDO - Foglio 18 Particella 77 sub. 2, Cat. C/6, Classe 2, consistenza mq 124. Rendita Catastale 185,72 euro, indirizzo catastale: via Michelangelo Schipa n.41 Piano S1.

Intestata a:

- [REDACTED] → *Piena Proprietà 1/1*

Derivante da donazione per notar Positano Alfredo del 17/11/19 Rep. 82686 trascritto a Lecce il 13/12/1990 num. 34490 Reg. Part. e num. 41649 Reg. Gen.

Coerenze: via Bellini, Foglio 18 Part. 210, via M. Schipa, salvo altri.

L'immobile al piano terra risulta realizzato presumibilmente intorno al 1972 con successive modifiche intorno al 2020.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	478,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori (verde attrezzato):	0,00 m ²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 334.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 333.100,00
Data della valutazione:	28/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (30.11.2023) l'immobile risultava occupato dal proprietario debitore unitamente al proprio nucleo familiare.

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** derivante da garanzia erogazione mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI BARI in data 10/05/2012 per notar Federico Lojodice Rep. n. 40984, trascritto a Lecce in data 22/05/2012 al n. 17066 Reg. Gen. e n. 1351 Reg. Par. contro [REDACTED] e [REDACTED], non datrice di ipoteca.

IMPORTO IPOTECA: € 220.000,00

IMPORTO CAPITALE: € 110.000,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di BANCA POPOLARE DI BARI emesso il 20/09/2023 Rep. 4422 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 16/10/2023 al num. 30969 Reg.Part. e num.37770 Reg. Gen. 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:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- *Pratica edilizia n.36 del 1972.*



La presente pratica interessa lavori di costruzione di una civile abitazione a Piano Terra con annesso locali multiuso al piano seminterrato (garage e deposito). Tale fabbricato risulta realizzato con licenza edilizia n. 36 e 150 del 1972 e successive varianti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: *Lievi difformità interne (presenza di un tramezzo interno) regolarizzabili con:*

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (Art.36 del T.U. DPR 380/2001) € 1.500,00

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 semiperiferica del Comune di Poggiardo (LE). Zona sviluppata urbanisticamente.

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	315,00 mq	100%	315,00 mq
Terrazze	65,00 mq	25%	16,00 mq
Giardino	620,00 mq	10%	62,00 mq
Totale:	1000,00 mq		393,00 mq

LOTTO 1 - CORPO B - PIANO SEMINTERRATO			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	170 mq	50%	85,00 mq
Totale:	170,00 mq		85,00 mq

TOTALE GENERALE SUPERFICI RAGGUAGLIATE = mq 393,00 + mq 85,00 = 478,00 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 con annesso locale a piano seminterrato

Indirizzo: via Bellini n.5 P.T. con angolo via Michelangelo Schipa - POGGIARDO (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 478,00 mq

Prezzo richiesto: 334.600,00 € pari a 700,00 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 333.100,00 €

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 Poggiardo, 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
	ABITAZIONE PIANO TERRA	393,00 mq	275.100,00 €	275.100,00 €
	LOCALE SEMINTERRATO	85,00 mq	59.500,00 €	59.500,00 €
			334.600,00 €	334.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 333.100,00



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: € **49.965,00**

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: € **283.135,00**

Lecce, 28/01/2024

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta

