



TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 331/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: **Dott.ssa Annafrancesca CAPONE**

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.331/2023

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 Cavallino (LE) alla via Fratelli Rosselli n. 32 al Piano Terra. Trattasi di una civile abitazione tipo villino con scoperto antistante che affaccia sulla pubblica via. L'abitazione è composta da un ampio vano di ingresso con destinazione soggiorno-cucina, due camere da letto, corridoio e due bagnetti oltre ad uno scoperto retrostante. In tale costruzione risultano evidenti lavori in corso, tant'è che alcuni tramezzi sono stati rimossi con evidenti tracce sul pavimento e inoltre i bagni risultano privi di bussole. Tale abitazione risulta priva di aree solari occupate da altro alloggio di diversa proprietà. La costruzione risulta avere una superficie coperta di mq. 109,00 e uno scoperto antistante di mq. 30,00 e retrostante di mq. 45,83. L'abitazione trovasi in uno stato di conservazione mediocre e che necessita di interventi di manutenzione; questa inoltre è dotata di allacci alle reti pubbliche cittadine e le rifiniture sono modeste.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di CAVALLINO - Foglio 9 Particella 1275 sub. 1, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 5 vani. Rendita Catastale 108,46 euro, indirizzo catastale: via Fratelli Rosselli n.32

Intestata a:

- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/2
- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/2

Derivante da compravendita per notar Gennaro BARONE del 08/04/1992 Rep. 35509 trascritto a Lecce il 14/04/1992 num. 13489 Reg. Part. e num. 16668 Reg. Gen.

Coerenze: via Fratelli Rosselli, Foglio 9 Part.lla 21, 926, 2457, salvo altri.

L'immobile al piano terra risulta realizzato presumibilmente in data antecedente al 1990 con regolare concessione edilizia n. 6 rilasciata dal Comune di Cavallino il 18/04/1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori (verde attrezzato):	0,00 m²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 67.000,00
Data della valutazione:	20/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (05.03.2024) 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 MERIDIANA S.P.A. sede di BARI in data 26/04/2010 per notar Alfredo CILLO Rep. n. 230026/17044, trascritto a Lecce in data 29/04/2010 al n.16473 Reg. Gen. e n. 3158 Reg. Par. contro [REDACTED] e [REDACTED]

IMPORTO IPOTECA: € 180.000,00

IMPORTO CAPITALE: € 100.000,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [REDACTED] emesso il 02/11/2023 Rep. 32/2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 23/11/2023 al num. 35867 Reg.Part. e num. 43523 Reg. Gen. contro [REDACTED] e [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.6 del 1990*

Intestata a [REDACTED] e [REDACTED] interessante i lavori di Variante al Progetto approvato dalla C.E.C. il 22/09/1984 da garage a piano terra a civile abitazione e costruzione di una civile abitazione a primo piano

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: *Lievi difformità interne (eliminazione di tramezzi) e realizzazione di due piccoli ampliamenti abusivi destinati a bagni. Regolarizzabili con:*

- **PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA**

Spese tecniche e oblazioni

€ 5.000,00

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 Cavallino (LE). Zona 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	109,00 mq	100%	109,00 mq
Scoperto	75,83 mq	15%	11,37 mq
Totale:	185,00 mq		120,00 mq

TOTALE GENERALE SUPERFICI RAGGUAGLIATE = 120,00 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 scoperto anteriore e posteriore

Indirizzo: via Fratelli Rosselli 32 P.T. - CAVALLINO (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 120,00 mq

Prezzo richiesto: 72.000,00 € pari a 600,00 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 67.000,00 €

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 Cavallino, 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	ABITAZIONE	120,00 mq	72.000,00 €	72.000,00 €
			72.000,00 €	72.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 67.000,00

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: € 10.050,00

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: € 56.950,00

Lecce, 20/03/2024

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta

