



TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Procedura Esecutiva n°220/22

promossa da:

[REDACTED]

a carico di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IL CTU
geom. Andrea D'Aprile

Lecce, 16 marzo 2023



**Bene in Surbo(Le)- località Giorgilorio - via Giulio Pastore n°123
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di ½ ciascuno relativamente ad appartamento sito nel Comune di Surbo, località Giorgilorio, alla via Giulio Pastore n°123 piano secondo.

L'immobile è composto da un soggiorno, angolo cottura, studio, letto, disimpegno e bagno, il tutto per una superficie coperta di circa 65,00 mq oltre ad un balcone sul prospetto principale che misura una superficie di circa 5,50 mq. Nell'area condominiale al piano terra trova ubicazione un posto auto della superficie di circa 12 mq..

Identificato in catasto

- intestato  proprietario per ½; 
 proprietaria per ½ :

- **foglio 22, mappale 384, sub 62**, categoria A/3; cl: 3[^]; consistenza vani 4,5, Superficie Catastale totale: 66 mq., Superficie catastale escluse aree scoperte 63 mq.; Rendita: € 230,08;

indirizzo: via Giulio Pastore n°123, Scala E, Interno 30, Piano 2°.

L'unità immobiliare ha diritto ai seguenti beni comuni:

foglio 22 partc. 384 sub 7(parcheggio) – 6 (scala condominiale) e 1 (viabilità esterna).

- **foglio 22, mappale 384, sub 35**, categoria: C/6 cl.: 1[^], consistenza 12 mq., Rendita: € 15,49; via Giulio Pastore n°123 P.T. identificato n°30.

Coerenze:

Per quanto concerne l'appartamento (sub 62): confina a nord, con appartamento interno 26 Sub 61, a est con vano scala a sub 61, a sud con viabilità antistante sub 1, e ad ovest, con appartamento sub 55 interno 23.

Per il posto auto (sub 35): confina a nord con partc. 648, a est con posto auto interno Sub 34 interno 29, a ovest con viabilità antistante sub 1, a sud con parcheggio comune sub 7.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: *periferia*.

Caratteristiche zone limitrofe: *zone agricole*.

La zona è *sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria*.

Principali collegamenti pubblici (Km): *tangenziale (1,0)*.

Servizi offerti dalla zona: *Bar (0,3); Chiesa (0,5)*.

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di vincolo urbanistico: Nessuna*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difficoltà riscontrate: dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Surbo, si è appurato che l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 87 del 02.12.1993, prot. n°3689.

Dai sopralluoghi esperiti in loco, lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto alla suddetta Concessione Edilizia, in quanto è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare nei vani angolo cottura e bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante una pratica edilizia (Cila in Sanatoria) da presentare presso l'Ufficio Tecnico de Comune di Surbo per una spesa presunta, tra sanzione amministrativa, diritti di segreteria e competenze tecniche, di € 2700.

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi condominiali: 29.045

Si precisa che il condominio attualmente non è gestito da nessun amministratore.

6. ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Proprietari per ½ ciascuno di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Di Pietro Biagio del 14.11.2002

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n°87 del 02.12.1993 prot. n°3689 intestata [redacted] qualità di Amministratore unico della [redacted], per la costruzione di n°30 alloggi tra piano terra, primo e secondo alla via Geremia Re angolo via G. Pastore.

Descrizione Appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di ½ ciascuno relativamente ad appartamento sito nel Comune di Surbo, località Giorgilorio alla via Giulio Pastore n°123 piano secondo.

L'immobile è composto da un soggiorno, angolo cottura, studio, letto, disimpegno e bagno, il tutto per una superficie coperta di circa 65,00 mq oltre ad un balcone sul prospetto principale che misura una superficie di circa 5,50 mq. Nell'area condominiale al piano terra trova ubicazione un posto auto della superficie di circa 12 mq..

8.0. Calcolo superfici commerciali

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
- Appartamento	64,00	1	64,00		Sufficienti
- Balcone	5,50	0,30	1,65		Sufficienti
Totale			65,65		

Accessori:

Posto auto: sviluppa una superficie commerciale di mq. 12,00 identificato con il numero 30, posto al piano terra.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali (struttura): materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a., condizioni: sufficienti.

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: <i>infissi, a doppia anta; materiale: legno e vetro camera, condizioni: discrete.</i>
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: <i>a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete</i>
<i>Pavim. e rivestimenti Interni (componente edilizia):</i>	materiale: <i>piastrelle di ceramica; condizioni: scarse.</i>
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: <i>sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.</i>
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: <i>rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: AQP.</i>
<i>Impianto idrico:</i>	tipologia: <i>sottotraccia, alimentazione: AQP.</i>
<i>Impianto Termico:</i>	tipologia: <i>autonomo, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni. Caldaia assente</i>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, si è proceduto adottando il metodo di stima "sintetico-comparativo" che dalla moderna dottrina estimativa viene annoverato fra i più attendibili.

Tale metodo, infatti, non viene ad essere influenzato da fattori esterni, ma tiene conto essenzialmente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, delle condizioni oggettive di rifinitura, nonché della staticità strutturale complessiva facendo riferimento ad un mercato ordinario, reale, escludendo quei prezzi ritenuti eccezionali.

Le accurate indagini esperite in loco, congiuntamente all'analisi dai dati desunti dalle banche dati dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate, hanno portato lo scrivente ad accertare che, per l'immobile di che trattasi, il mercato segnala, per ogni metro quadrato di superficie coperta, valori variabili da € 700,00 ad € 900,00 e, quindi, un valore medio di € 800,00/mq.

Tenuto conto della ubicazione, di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, delle sufficienti rifiniture e dotazioni e, nel contempo, del mediocre stato conservativo e di manutenzione, atteso comunque l'attuale stato di contrazione del mercato immobiliare e dell'instabilità dei redditi, si è ritenuto congruo adottare il valore di € 800,00 per metro quadro di superficie coperta.

Relativamente alla superficie del posto auto, si è ritenuto congruo attribuire alla stessa un valore ragguagliato al 30% del prezzo di mercato preso in considerazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Surbo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Surbo, O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia dell'Entrate).

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore/mq	Valore intero	Valore diritto
Appartamento al 2° Piano	65,65	€ 800,00	€ 52.520,00	€ 52.520,00
Posto auto al Piano Terra	12,00	€ 240,00	€ 2.880,00	€ 2.880,00
Totale				€ 55.400,00
Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistica e/o catastale:				€ 2.700,00
Valore di mercato dello stato di fatto e di diritto in cui si trova:				€ 52.700,00



8.4. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 7.905,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 44.795,00
Ed in cifra tonda (euro quarantaquattromilaottocento)	€ 44.800,00

Lecce, 16 marzo 2023

IL CTU
(geom. Andrea D'Aprile)

