



TRIBUNALE ORDINARIO- LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 6/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: Dott. Antonio Barbetta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CTU incaricato: Ing. [REDACTED]
con studio in Cavallino (LE) via 2 Giugno n.8

[REDACTED]
[REDACTED]
Tel. 020 5710421

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
COESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.6/2024
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 ARADEO (LE) alla via Prezzolini n. 10 al Piano Terra e primo piano. Trattasi di una civile abitazione tipo villino che si sviluppa su due livelli e composto a piano terra da piccolo scoperto prospiciente la pubblica via, ingresso, locale pluriuso, disimpegno con all'interni scala per accesso al piano superiore, ampia cucina, lavanderia-w.c., verandina retrostante e scoperto sul quale trovasi piccolo ripostiglio con copertura in amianto da demolire e smaltire regolarmente; il piano superiore utilizzato come zona notte è costituito da tre camere da letto, bagno, veranda chiusa e due balconi, uno antistante e uno retrostante. Tale abitazione risulta provvista di aree solari con piccoli volumi tecnici sulle stesse. La costruzione risulta avere una superficie coperta di mq. 177,00 oltre a mq 19,00 di balconi ed è inoltre provvisto di uno scoperto complessivo di mq. 47,00. La superficie totale commerciale ragguagliata risulta di mq 188,80. Questa trovasi in uno stato di conservazione mediocre e che non necessita di opere di manutenzione straordinaria. Questa trovasi completa ed ultimata in tutte le parti, è dotata di tutti gli impianti con allacci alle reti pubbliche cittadine.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di ARADEO - Foglio 4 Particella 1275 sub. 1, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 7,5 vani. Rendita Catastale 348,61 euro, indirizzo catastale: via Prezzolini n. 10 Piano T - 1.

Intestata a:

- [REDACTED] Piena Proprietà 1/1

Derivante da atto di donazione accettata per notar Vincenzo [REDACTED] trascritto a Lecce il 2 [REDACTED]

Coerenze: Foglio 4 Part. 1279, 755, 756, 1275 sub.2, via Prezzolini, salvo altri.

L'immobile al piano terra risulta realizzato presumibilmente intorno al 1986 con regolare concessione edilizia di cui alla pratica n. [REDACTED] e rilasciata dal Comune di Aradeo in data 19/10/1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2	188,80 m
Consistenza commerciale complessiva accessori (verde attrezzato):	2	0,00 m
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 114.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:		€ 109.000,00
Data della valutazione:		11/04

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (16.03.2024) l'immobile risultava occupato dalla signora [REDACTED] coniuge del debitore esecutato, unitamente al figlio [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 derivante da garanzia erogazione mutuo a favore di [REDACTED] sede di ROMA in data 17/12/2007 per notar [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] trascritto a Lecce in data 2 [REDACTED] contro [REDACTED] debitore non datore di ipoteca.
IMPORTO IPOTECA: € 166.800,00
IMPORTO CAPITALE: € 83.400,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di [REDACTED] emesso il [REDACTED] a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data [REDACTED] e num. [REDACTED] g. 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 insolte 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. [REDACTED]

La presente pratica intestata a [REDACTED] interessa lavori di costruzione di due appartamenti composti da reparto giorno a Piano Terra e reparto notte a Primo Piano.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: Lievi difformità interne (eliminazione di un tramezzo interno) e chiusura di due verande con vetrata costituenti volumetrie, regolarizzabili con:

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (Art.36 del T.U. DPR 380/2001) € 5.000,00
Rimozione di vetrate e sostituzione copertura amianto del ripostiglio in veranda retrostante

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 Aradeo (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	177,00 mq	100%	177,00 mq
Terrazze	19,00 mq	25%	4,75 mq
Scoperti	47,00 mq	15%	7,05 mq
Totale:	243,00 mq		188,80 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

Indirizzo: via Prezzolini n.10 P.T.-P.1 - ARADEO (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 188,80 mq

Prezzo richiesto: 114.000 ,00 € pari a 603,81€/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 109.000,00€

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 Aradeo 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	188,80 mq	114.000,00€	114.000,00€
			114.000,00 €	114.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 109.000,00

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: € 16.350,00

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: € 92.650,00

Lecce, 11/04/2024

il CTU incaricato

Ing. [REDACTED]

