



TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 205/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA: **SAPHIRA SPV s.r.l.**

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: **Dott. Antonio Barbetta**

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.205/2024

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 SANNICOLA (LE) alla via Verdi n. 51 al Primo Piano con annesso Box al piano seminterrato (analizzato come CORPO B successivamente). Tale abitazione ricade in un complesso di 4 alloggi, con relativi box nel piano seminterrato. All'abitazione oggetto di perizia si accede per mezzo di ingresso sulla via pubblica. Questa si sviluppa con vano scala coperto, un corridoio che comunica con una cucina, un soggiorno, tre stanze da letto, un ampio bagno con vasca idromassaggio, un wc, un ripostiglio, due balconi ed una terrazza. Questa si presenta in buone condizioni di conservazione e di rifinitura, anche se necessità di opere di manutenzione ordinaria. Gli infissi esterni sono con persiane in pvc e vetrate a taglio termico, quelli interni sono in legno tamburato. L'abitazione è provvista di tutti gli impianti, anche se utilizzato quello con bombola a gpl. La superficie coperta risulta di 132,74 mq e 13,07 mq di terrazze.

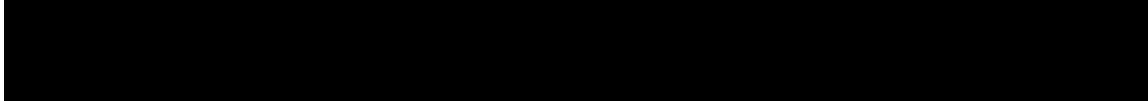
CORPO B - FABBRICATO ad uso BOX per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, sito in SANNICOLA (LE) alla via Verdi n. 51 al Piano Seminterrato con spazio comune per manovra. Questa si presenta in buone condizioni di conservazione. L'accesso al box è dotato di basculante in lamiera. La pavimentazione è di tipo economico commerciale. E' provvista di impianto elettrico. La superficie coperta risulta di 42,83 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CORPO A - FABBRICATO

- N.C.E.U. del Comune di SANNICOLA - Foglio 18 Particella 364 sub.10, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 7 vani. Rendita Catastale 278,37 euro, indirizzo catastale: via Verdi n.51 - PIANO 1

Intestata a:



L'immobile risulta realizzato presumibilmente intorno al 2002.

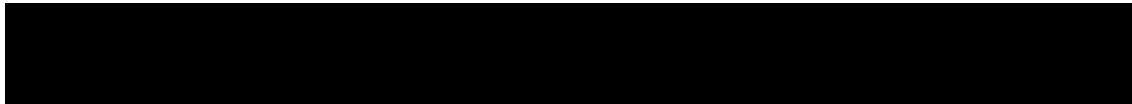
Derivante da atto di donazione per notar Annibale ARNO' del 06/04/2009 Rep.86598 registrato a Gallipoli il 28/04/2009 n.1275 trascritto a Lecce il 29/04/2009 nn.18447/13616.

Coerenze: Foglio 18 Part.lla 361, 367, 103, via Verdi, salvo altri.

CORPO B - FABBRICATO

- N.C.E.U. del Comune di SANNICOLA - Foglio 18 Particella 364 sub.2, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 36 mq. Rendita Catastale 63,21 euro, indirizzo catastale: via Verdi n.51 - PIANO S1

Intestata a:



L'immobile risulta realizzato presumibilmente intorno al 2002.

Derivante da atto di donazione per notar Annibale ARNO' del 06/04/2009 Rep.86598 registrato a Gallipoli il 28/04/2009 n.1275 trascritto a Lecce il 29/04/2009 nn.18447/13616.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali (CORPO A+ CORPO B):	161,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.436,50



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria: € 114.620,50

Data della valutazione: 13/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (12.08.2024) l'immobile risultava occupato dai proprietari debitori che vivono col 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:

- **DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA** a favore di [REDACTED]. Domanda trascritta il 22/03/2005 ai nn. 12196/8637 e successiva rettifica trascritta in data 23/09/2009 ai nn.37146/25951.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di FINDOMESTIC BANCA S.P.A. emesso il 14/05/2016 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 03/06/2016 ai nn. 12317/16447 contro [REDACTED] 4 – **gravante sulla piena proprietà di 1/2 foglio 18 part.364 sub.10 e sub.2.**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di COMPASS S.P.A. emesso il 05/02/2015 Rep.786 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 21/11/2016 ai nn. 4360/36141 contro [REDACTED] – **gravante sulla piena proprietà di 1/1 foglio 18 part.364 sub.10.**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di SAPHIRA SPV SRL emesso il 21/05/2024 Rep.2614 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 20/06/2024 ai nn. 23089/19313 contro [REDACTED] – **gravante sulla piena loro proprietà.**

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.75 del 1998.**

La presente pratica intestata a [REDACTED] interessa lavori di costruzione di 4 appartamenti ai piani Terra e Primo + box nel piano seminterrato.

➤ **Concessione edilizia n.4060 del 2001.**

Relativa alla pratica edilizia n.75 del 1998.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:**

1. *Differmità interne di lieve entità riguardante la diversa disposizione interna di tramezzi ed ambienti rispetto al progetto approvato, il tutto regolarizzabile con:*

- Applicazione Art.36 del Testo Unico per l'Edilizia T.U.E. D.P.R.n.380/2001 € 516,00

2. *Differmità relativa ad ampliamento di superfici e volumetrie che risultano in contrasto con lo strumento urbanistico e con il progetto approvato, il tutto regolarizzabile con:*

- Applicazione Art.34 del Testo Unico per l'Edilizia T.U.E. D.P.R.n.380/2001: € 20.000,00

3. *Spese tecniche per regolarizzare le differmità dei punti 1 e 2 sopra, pratiche edilizie:* € 1.500,00

L'attuazione della pratica per regolarizzare i punti 1 e 2 e successivo pagamento delle sanzioni permette di ottenere SANATORIA PARZIALE, relativa agli immobili oggetto della presente perizia del corpo A e B, Foglio 18 Part.364 sub.2, sub.10. Si chiama Sanatoria Parziale (e non totale) in quanto l'abuso è relativo all'intero complesso edilizio dei quattro appartamenti e box, ma la regolarizzazione è stata stimata e calcolata in funzione dei soli immobili relativi il pignoramento.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

1. *Differmità interne di lieve entità, il tutto regolarizzabile con:*

- *Variazione docfa* 800,00 €

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: Nessuna differmità.**DESCRIZIONE DELLA ZONA:**

Il fabbricato e relativo terreno annesso è ubicato in zona periferica del Comune di Sannicola (LE) frazione di Chiesanuova.

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	132,74 mq	100%	132,74 mq
Superfici Terrazze e balconi	13,07 mq	25%	3,26 mq
Totale:	145,81 mq		136,00 mq



Esecuzione Immobiliare n.205/2024
Promossa da: SAPHIRA SPV s.r.l.

LOTTO 1 - CORPO B - BOX			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	42,83 mq	60%	25,69 mq
Totale:	42,83 mq		25,69 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 Verdi n.51 - SANNICOLA (LE) - Frazione Chiesanuova

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 136,00 + 25,69 = 161,69 mq

Prezzo richiesto: 137.436,50 € pari a 850,00 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria (tot.22.816,00€): 114.620,50 €

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 Sannicola, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali. A ciò anche la mia personale esperienza e conoscenza e tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle opere realizzate abusivamente e/o non sanabili.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 1				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	ABITAZIONE	136,00 mq	-	-
B	BOX	25,69 mq	-	-
			137.436,50 €	137.436,50 €



Esecuzione Immobiliare n.205/2024
Promossa da: SAPHIRA SPV s.r.l.

Spese di regolarizzazione delle difformità	€ 22.816,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.436,50
Valore dell'immobile al netto della sanatoria:	€ 114.620,50
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:	€ 17.193,07
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:	€ 97.427,43

Lecce, 13/10/2024

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di SAPHIRA SPV SRL emesso il 21/05/2024 Rep.2614 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 20/06/2024 ai nn. 23089/19313 contro [REDACTED] [REDACTED] - gravante sulla piena loro proprietà.

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:

Nessuna.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: Nessuna difformità.

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 centrale del Comune di Sannicola (LE).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 2 - CORPO A - AREE SOLARI			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	161,00 mq	100%	161,00 mq
Totale:	161,00 mq		161,00 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

Indirizzo: via Arturo Toscanini n.7 - SANNICOLA (LE)



Esecuzione Immobiliare n.205/2024
Promossa da: SAPHIRA SPV s.r.l.

Superfici principali e secondarie: 161,00 mq

Prezzo richiesto: 32.200,00 € pari a 200,00 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 32.200,00 €

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 Sannicola, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali. A ciò anche la mia personale esperienza e conoscenza e tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle opere realizzate abusivamente e/o non sanabili.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 2				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	AREE SOLARI	161,00 mq	32.200,00 €	32.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **32.200,00**

Valore dell'immobile al netto della sanatoria: € **32.200,00**

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: € **4.830,00**

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: € **27.370,00**

Lecce, 13/10/2024

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta

