



TRIBUNALE CIVILE - LECCE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

N° 397/2022 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Rita PASCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2023

TECNICO INCARICATO:

Geom. Giuseppe Timo

con studio in LECCE (LE) Viale Ugo Foscolo n. 3
email: timogiuseppe@gmail.com
pec: Giuseppe.timo@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA N° 397/2022 R.G.E.

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A **CIVILE ABITAZIONE** in Lecce alla via Isidoro Chirulli civ. 10, piano terra, della superficie commerciale di mq 122,00, per la quota di 1/2 di proprietà del sig. _____ e per la quota di 1/2 di proprietà del sig. _____.

Immobile a destinazione residenziale con accesso indipendente da via Isidoro Chirulli n. 10, si compone di tre vani utili, una cucina/tinello, bagno, disimpegno e ingresso. Completa l'unità immobiliare uno scoperto interno.

L'unità immobiliare dispone di doppio accesso, uno indipendente da via I. Chirulli e un altro dal un vano comune con l'unità immobiliare confinante, la superficie coperta è di mq 120 circa mentre lo scoperto è di mq 20 circa. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in stato di parziale abbandono, all'interno delle stanze prospicienti via I. Chirulli sono in corso alcuni lavori di manutenzione ordinaria (pitture), mentre la parte retrostante del fabbricato viene utilizzata come deposito. L'intradosso dei solai di copertura, il servizio igienico, gli impianti tecnologici ed alcuni infissi esterni necessitano di interventi di manutenzione straordinaria/rifacimento.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è conforme catastalmente e urbanisticamente alla domanda di Condonò Edilizio presentata (*ancora in corso di definizione*).

Identificazione catastale:

- Comune di Lecce, foglio 226, particella 560, sub 1, categoria A/4, classe 4°, consistenza 5,5 vani, sup catastale 128 mq, escluso aree scoperte mq 126, rendita € 411,87, indirizzo catastale: Via Chirulli n. 3, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.470,00

Data della valutazione: 18/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con arredi e attrezzature edili.

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 asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Giudiziale del 08/08/2019, reg. part. 3392, reg. gen. 27594, derivante da _____ – Pubblico Ufficiale _____ rep. 1216/2018 del 14/12/2018 – in favore di _____, C.F. XXX YYZ 00A00 X000Y, contro _____, C.F. XXX YYZ 00A00 X000Z.

Importo ipoteca: € _____,00.

Importo capitale: € _____,00.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Verbale di Pignoramento immobili del 09/01/2023, reg. part. 650, reg. gen. 721, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Lecce, rep. 5616/2022 del 25/11/2022 – in favore di _____, C.F. XXX YYZ 00A00 X000Y, contro _____, C.F. XXX YYZ 00A00 X000Z.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Domanda Giudiziale, registrata a Lecce il 03/07/1997, reg. part. 17067, reg. gen. 20893, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lecce, rep. 0/782 del 03/01/1996 derivante da: Divisione Giudiziale – in favore di _____, contro _____.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

_____ nato a _____ il 00/00/1000, C.F. XXX YYZ 00A00 X000Z, **proprietario per la quota di 1/2**, in forza di “Atto di compravendita” per Notaio Dr. F. Buonerba in Lecce del 09/06/1962 rep. 24213, registrato in Lecce il 23/06/1962.

_____ nato a _____ il 00/00/1000, C.F. 000 000 00000 00000, **proprietario per la quota di 1/2**, in forza di “Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento” - Tribunale di Lecce del 10/03/1995 rep. 1205, trascritto il 24/03/1995 reg. gen. 10518, reg. part. 8401.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ nato a _____ il 00/00/1000, C.F. XXX YYY 00A00 X000Z, **proprietario per la quota di 1/2**, in forza di “Atto di compravendita” per Notaio Dr. F. Buonerba in Lecce del 09/06/1962 rep. 24213, registrato in Lecce il 23/06/1962.

_____ nato a Lecce il 09/08/1968, C.F. 000 000 00000 00000, **proprietario per la quota di 1/2**, in forza di “Atto di compravendita” per Notaio Dr. F. Buonerba in Lecce del 09/06/1962 rep. 24213, registrato in Lecce il 23/06/1962, fino al 10/03/1995

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione realizzata in assenza di validi titoli edilizi per cui è stata presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della Lg. 47/85 in due modelli:

- Pratica prot 39371 del 29/08/1986 - progressivo 3 (porzione di fabbricato precedente al 01/09/1967, di vani 4 e accessori 3, per una superficie utile abitabile di mq 96,88)
- Pratica prot 39371 del 29/08/1986 - progressivo 1 (porzione di fabbricato successiva al 01/09/1967, di vani 1, per una superficie utile abitabile di mq 20,30)

Si rileva all'interno del fascicolo comunale, raccomandata A.R. datata 18/07/2002 inviata al sig. _____, con richiesta di Integrazione documentale e Oblazione a cui non è stato dato seguito.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme alla planimetria allegata alla domanda di condono**.

Dovrà essere completata la pratica di condono con le integrazioni documentali ed il versamento richiesto a luglio 2002.

Costi di definizione della pratica di condono:

Saldo Oblazione, diritti di segreteria e spese tecniche: € 4.500,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LECCE ALLA VIA ISIDORO CHIRULLI n. 10

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

CIVILE ABITAZIONE in Lecce alla via Isidoro Chirulli civ. 10, piano terra, della superficie commerciale di mq 122,00, per la quota di 1/2 di proprietà del sig. _____ e per la quota di 1/2 di proprietà del sig. _____.

L'unità immobiliare dispone di doppio accesso, uno indipendente da via I. Chirulli e un altro dal un vano comune con l'unità immobiliare confinante, la superficie coperta è di mq 120 circa mentre lo scoperto è di mq 20 circa. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in stato di parziale abbandono, all'interno delle stanze prospicienti via I. Chirulli sono in corso alcuni lavori di manutenzione ordinaria (pitture), mentre la parte retrostante del fabbricato viene utilizzata come deposito. L'intradosso dei solai di copertura, il servizio igienico, gli impianti tecnologici ed alcuni infissi esterni necessitano di interventi di manutenzione straordinaria/rifacimento.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

COLLEGAMENTI

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	da adeguare
stato di manutenzione generale:	al disotto della media

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo risulta in stato di parziale abbandono, nelle stanze prospicienti via I. Chirulli sono in corso lavori di manutenzione ordinaria (pitture), mentre la parte retrostante del fabbricato viene utilizzata come deposito. L'intradosso dei solai di copertura, il servizio igienico, gli impianti tecnologici ed alcuni infissi esterni necessitano di interventi di manutenzione straordinaria/rifacimento.

<i>infissi esterni: in legno e vetro semplice</i>	al disotto della media
<i>pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica</i>	nella media del periodo di costruzione
<i>protezioni infissi esterni: persiane in legno (alluminio sul fronte principale)</i>	al disotto della media
<i>rivestimento interno: realizzato in intonaco</i>	nella media

<i>elettrico</i> :	incassato	da revisionare
<i>idrico</i> :	incassato	da revisionare
<i>termico/clima</i> :		assente

<i>coperture:</i> solai in c.a.	da revisione
<i>verticali:</i> muratura portante in pietra locale	buone

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Scoperto interno	20,00	x	10 %	=	2,00
Totale	122,00				

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte e dello stato di manutenzione e conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Visto lo stato conservativo dell'unità immobiliare, visto le opere di manutenzione straordinaria necessarie perché l'unità immobiliare possa essere utilizzata, si può attribuire un valore unitario di mercato pari ad €/mq 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 122,00 x €/mq 700,00 = €. **85.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (piena proprietà): **€ 85.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: siti internet di pubblicità immobiliare; osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed operatori economici del posto.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Civile abitazione	122,00	0,00	85.400,00 €	42.700,00 €
				85.400,00 €	42.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.730,00**

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 in cui si trova, in tondo.	€. 32.470,00

Lecce 18/09/2023

Il Tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Timo

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA N° 397/2022 R.G.E.

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A **TERRENO EDIFICABILE** con destinazione B12 “Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea” ed in parte “zone per la viabilità” della superficie catastale di mq 520, per la quota di 1/2 di proprietà del sig. _____ e per la quota di 1/2 di proprietà del sig. _____.

Il terreno è prospiciente via N. Argentina posto alla periferia del comune di Lecce.

Di forma rettangolare e orografia pianeggiante ha un fronte strada di mt 20 circa e sui tre confini sono presenti abitazioni in aderenza.

All'interno del lotto alla data del sopralluogo è stato rinvenuto un manufatto in blocchi di cemento vibrato e copertura con onduline in fibra di amianto delle dimensioni di 4,60 per 2,70. Per la costruzione di tale manufatto non sono stati rinvenuti validi titoli edilizi.

Sono presenti sul suolo inoltre, tettoie in fibra di amianto, in passato utilizzate per il ricovero di animali.

Identificazione catastale:

- Comune di Lecce, foglio 226, particella 214, qualità Seminativo, classe 3°, sup. 520 mq, R.A. 1,21 euro, R.D. 1,75 euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **520 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.525,00**

Data della valutazione: **18/09/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale del 08/08/2019, reg. part. 3392, reg. gen. 27594, derivante da _____ – Pubblico Ufficiale _____ rep. 1216/2018 del 14/12/2018 – in favore di _____, C.F. XXX YYY 00A00 X000Y, contro _____, C.F. XXX YYY 00A00 X000Z.
Importo ipoteca: € _____,00.
Importo capitale: € _____,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di Pignoramento immobili del 09/01/2023, reg. part. 650, reg. gen. 721, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Lecce, rep. 5616/2022 del 25/11/2022 – in favore di _____, C.F. XXX YYY 00A00 X000Y, contro _____, C.F. XXX YYY 00A00 X000Z.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Domanda Giudiziale, registrata a Lecce il 12/07/1999, reg. part. 16330, reg. gen. 22386, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lecce, rep. 0/563 del 01/07/1999 derivante da: Accertamento di Diritti Reali – in favore di _____, contro _____ e _____.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **non rilevate**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non rilevate**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

_____ nato a _____ il 00/00/1000, C.F. XXX YYY 00A00 X000Z, **proprietario per la quota di 1/2**, in forza di “Atto di compravendita” per Notaio Dr. F. Buonerba in Lecce del 09/06/1962 rep. 24213, registrato in Lecce il 23/06/1962.

_____ nato a _____ il 12/01/1939, C.F. 000 000 00000 00000, **proprietario per la quota di 1/2**, in forza di “Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento” - Tribunale di Lecce, Giudice delegato Dr. Francesco Bernardini del 28/06/1991, trascritto il 13/08/1991 reg. gen. 29057, reg. part. 24161.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ nato a _____ il 00/00/1000, C.F. XXX YYY 00A00 X000Z, **proprietario per la quota di 1/2**, in forza di “Atto di compravendita” per Notaio Dr. F. Buonerba in Lecce del 09/06/1962 rep. 24213, registrato in Lecce il 23/06/1962.

_____ nato a _____ il 00/00/1000, C.F. 000 000 00000 00000, **proprietario per la quota di 1/2**, in forza di “Atto di compravendita” per Notaio Dr. F. Buonerba in Lecce del 09/06/1962 rep. 24213, registrato in Lecce il 23/06/1962, fino al 28/06/1991.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NON PRESENTI

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG Vigente approvato con D.G.R. n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989:

- **Zona B/12 “Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea”;**
- **Zone per la viabilità**

Gli indici per la zona B12 sono i seguenti:

- $I_f = 2,8 \text{ mc/mq}$
- $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $U_f = 0,90 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 14,00 \text{ mt}$
- $N.P. = 3 + \text{pt}$

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sul suolo è presente un manufatto non autorizzato da demolire.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Costi di demolizione e smaltimento compreso pratica edilizia € 3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CONFORME

BENI IN LECCE alla via N. Argentina

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

TERRENO EDIFICABILE con destinazione B12 “Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea” ed in parte “zone per la viabilità” della superficie catastale di mq 520, per la quota di 1/2 di proprietà del sig. _____ e per la quota di 1/2 di proprietà del sig. _____.

Il terreno è prospiciente via N. Argentina posto alla periferia del comune di Lecce.

Di forma rettangolare e orografia pianeggiante ha un fronte strada di mt 20 circa e sui tre confini sono presenti abitazioni in aderenza.

All'interno del lotto alla data del sopralluogo è stato rinvenuto un manufatto in blocchi di cemento vibrato e copertura con onduline in fibra di amianto delle dimensioni di 4,60 per 2,70. Per la costruzione di tale manufatto non sono stati rinvenuti validi titoli edilizi.

Sono presenti sul suolo inoltre, tettoie in fibra di amianto, in passato utilizzate per il ricovero di animali.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Lecce, in prossimità della Strada Provinciale di collegamento tra Lecce e Novoli (LE).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è tipizzato B/12 dal vigente PRG "Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea" ed in parte "Zone per la viabilità", con orografia pianeggiante e di forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo, un lato è prospiciente via N. Argentina, mentre lungo i tre confini è edificato a confine, Sul suolo è presente un manufatto realizzato senza alcun tipo di autorizzazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile	520,00	x	100 %	=	520,00
Totale					520,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, si può attribuire un valore di €/mc pari ad € 100,00.

Pertanto avremo

Zona B/12 mq 500 x If 2,8 mc/mq = mc 1.400,00

Determinazione del valore

€/mc 100,00 x mc 1.400,00 = € 140.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (piena proprietà): **€ 140.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: siti internet di pubblicità immobiliare; osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed operatori economici del posto.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno edificabile	520	0,00	140.000,00 €	70.000,00 €
				140.000,00 €	70.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 66.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 9.975,00

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 in cui si trova. €. 56.525,00

Lecce 18/09/2023

Il Tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Timo