



TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Procedura Esecutiva n°324/2014

promossa da:



a carico di:



Giudice Delegato: Dott. AnnafrancescaCapone

Prossima Udienza: 09/12/2024

IL CTU
geom. Andrea D'Aprile

Lecce, 20 novembre 2024



**Bene in Cutrofiano (Le)- via Provvidenza n°27-29 P.T e 1°
Lotto 4A (ex lotto 4 e 5)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Civile abitazione sita nel Comune di Cutrofiano alla via Provvidenza n°27-29.

L'immobile è composto da un piano terra e da un primo piano. Il piano terra è costituito da ingresso, tinello, cucinino, bagno, e due camere da letto, il tutto per una superficie coperta di circa 96,00 mq. oltre ad uno scoperto posteriore di circa 11,00 mq. Il piano primo, a cui si accede da un vano scala a piano terra, è costituito da soggiorno, cucinino, due camere da letto, w.c. e bagno il tutto per una superficie coperta di circa 101,00 mq. (comprensivo del terrazzino), oltre ad un balcone di circa mq. 5,00. Al piano terrazza trova ubicazione un vano tecnico e un ripostiglio.

Identificato in catasto

- intestato a [REDACTED]

foglio 18, mappale 1184, categoria A/4; cl: 1ª; consistenza 5 vani; Rendita: € 123,95.

Coerenze:

Confina a nord con partic. 1183, ad est con partic. 1185, a sud con particella 1187 e ad ovest con via Provvidenza.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: *periferia*.

Caratteristiche zone limitrofe: *zona residenziale*.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): *provinciale (0,5)*.

Servizi offerti dalla zona: *scuola Km (0.5)*.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [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: **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. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare trascritto nei registri immobiliari di Lecce al n°18443 R.G. e n. 15136 particolare in data 06.06.2014 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la somma di €173.450,33 oltre spese ed interessi.

Pignoramento immobiliare trascritto nei registri immobiliari di Lecce al n.18613 R.G. e n. 14584 particolare del 28.05.2021 a favore di [REDACTED]

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 Cutrofiano, si è appurato che l'immobile al piano primo è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 675 del 28.04.19792 pratica edilizia n°82/79, intestata [REDACTED]

[REDACTED] per lavori di ampliamento di un fabbricato in via Provvidenza da adibire a casa di abitazione.



Dai sopralluoghi esperiti in loco, lo scrivente ha riscontrato delle modeste difformità planimetriche rispetto alla suddetta Concessione Edilizia. Tali difformità riguardano l'area scoperta al piano terra, dov'è stata realizzata una copertura con dei pannelli coibentati. Inoltre nella stessa area, insiste un vano porta di accesso ad altra proprietà (Lotto 2). Pertanto, detti pannelli dovranno essere rimossi e il vano porta chiuso.

Al piano primo, sono state riscontrate delle diverse destinazioni d'uso degli ambienti rispetto alla citata Concessione Edilizia, in particolare è stato coperto un terrazzino con dei pannelli coibentati ricavando una piccola cucina. Detta copertura dovrà essere rimossa al fine di ripristinare il terrazzino scoperto assentito con la C.E. anzidetta. Al piano terrazza inoltre vi è un ripostiglio con copertura in eternit che dovrà essere demolito.

Per quanto sopra, si dovrà produrre una pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cutrofiano, per il ripristino dello stato assentito con C.E. n°82/79 con un costo presunto pari ad € 2.500,00. Inoltre si dovranno effettuare dei lavori di ripristino delle destinazioni d'uso degli ambienti, mediante la demolizione dei pannelli coibentati posti a copertura di spazi, precedentemente scoperti, sia al piano terra che al primo piano, nonché la demolizione del ripostiglio al piano terrazza e la chiusura del vano porta nello cortile al piano terra. Detti lavori di ripristino avranno un costo presunto di circa € 6.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale non risulta depositata presso l'Agenzia del Territorio e dalla visura catastale, pur essendo intervenuta una variazione toponomastica in data 05.06.2024, si evince che la consistenza fa riferimento all'immobile antecedente la pratica edilizia n.82/79. Pertanto si dovrà provvedere a redigere un nuovo accatastamento con un nuovo tipo mappale, per un costo presunto, tra oneri e spese tecniche, pari ad € 3.500,00.

Si precisa inoltre che dagli accertamenti effettuati presso l'anagrafe del Comune di Cutrofiano, il sig. [REDACTED] ed è ancora intestatario in quanto non è stata prodotta la relativa dichiarazione di successione.

5. ATTUALI PROPRIETARI:

5.1 Attuali proprietari

[REDACTED], ma come precedentemente riferito quest'ultimo è deceduto in data 19.03.2019 e non è intervenuta la voltura catastale successiva alla dichiarazione di successione.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n°675 del 28.04.1979P.E. n°82/79 intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento di un fabbricato in via Provvidenza da adibire a casa di abitazione.

Descrizione **Civile abitazione indipendenti** di cui al punto **A**

Civile abitazione sita nel Comune di Cutrofiano alla via Provvidenza n°27-29.

L'immobile è composto da un piano terra e da un primo piano. Il piano terra è costituito da ingresso, tinello, cucinino, bagno, e due camere da letto, il tutto per una superficie coperta di circa 96,00 mq. oltre ad uno scoperto posteriore di circa 11,00 mq. Il piano primo, a cui si accede da un vano scala a piano terra, è costituito da soggiorno, cucinino, due camere da letto, w.c. e bagno il tutto per una superficie coperta di circa 101,00 mq. (comprensivo del terrazzino), oltre ad un balcone di circa mq. 5,00. Al piano terrazza trova ubicazione un vano tecnico e un ripostiglio.

7.0. Calcolo superfici commerciali

Al fine della determinazione delle superfici commerciali, si è ritenuto corretto utilizzare quelle assentite nella Concessione Edilizia sovra riportata.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
-Piano Terra e Primo	190,00	1	190,00		Sufficienti

-Scoperto al piano terra	11,00	0,25	2,75	Sufficienti
-Terrazzino al piano primo (attualmente cucinino)	7,00	0,25	1,75	sufficienti
- Balcone al piano primo	5,00	0,25	1,25	sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):	materiale: <i>muratura</i> , condizioni: <i>sufficienti</i> .
Solai (struttura):	tipologia: <i>solaio misto in c.a.</i> , condizioni: <i>sufficienti</i> .
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: <i>vetrate, a doppia anta</i> ; materiale: <i>legno e vetro</i> ; condizioni: <i>sufficienti</i> .
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: <i>a battente</i> , materiale: <i>legno</i> , condizioni: <i>sufficienti</i> .
Pavim.e rivestimenti Interni (componente edilizia):	materiale: <i>piastrelle di ceramica e graniglia di marmo</i> ; condizioni: <i>sufficienti</i> .
Elettrico (impianto):	tipologia: <i>sottotraccia</i> , tensione: <i>220V</i> , condizioni: <i>sufficienti –privo di certificazione</i> .
Fognatura (impianto):	tipologia: <i>mista</i> , rete di smaltimento: <i>comunale</i> .
Impianto idrico:	tipologia: <i>in acciaio zincatosottotraccia</i> , alimentazione: <i>AQP</i> .
Impianto Termico:	tipologia: <i>autonomo</i> , alimentazione: <i>gasolio</i> diffusori: <i>termosifoni</i> , impianto <i>non funzionante</i> .

8.0 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 dei 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 ch  trattasi, il mercato segnala, per ogni metro quadrato di superficie coperta, valori variabili da € 400,00 ad € 600,00 e, quindi, un valore medio di € 500,00/mq.

Tenuto conto della ubicazione della costruzione rispetto al centro cittadino, di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, delle sufficienti rifiniture e dotazioni e, nel contempo, del sufficiente stato conservativo e di manutenzione, atteso comunque l'attuale stato di contrazione del mercato immobiliare e dell'instabilit  dei redditi, si   ritenuto congruo adottare il valore di € 500,00 per metro quadro di superficie coperta.

Relativamente alle superfici dello scoperto di pertinenza al piano terra, del terrazzino e del balcone al piano primo, si   ritenuto congruo attribuire alle stesse un valore ragguagliato al 25% del prezzo di mercato preso in considerazione, dello stesso parametro estimativo assunto.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore/mq	Valore
Piano terra e Primo	190,00	€ 500,00	€ 95.000,00
Scoperto al piano terra	2,75	€ 500,00	€ 1.375,00



Terrazzino al 1° piano	1,75	€ 500,00	€ 875,00
Balcone	1,25	€ 500,00	€ 625,00
Totale			€ 97.875,00

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistica e/o catastale: **€ 12.000,00**

Valore di mercato dello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 85.875,00**

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: **€ 12.881,25**

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: **€ 72.993,75**

Ed in cifra tonda (euro settantatremila/00) **€ 73.000,00**

mercoledì, 20 novembre 2024

IL CTU
(geom. Andrea D'Aprile)

