



TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 48/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA: (

DEBITORE:



GIUDICE: **Dott.ssa Anna Rita Pasca**



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



CTU incaricato: **Ing. Giacomo Ratta**



CTU incaricato: **Ing. Giacomo Ratta**

Pag. 1/5



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.48/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A - FABBRICATO ad uso residenziale di tipo villino per la PIENA PROPRIETÀ DELLA QUOTA DI 1/2, sito in MARTANO (LE) alla via De Gasperi snc al Piano Terra. L'abitazione è composta da vano garage deposito, un vano scala adiacente ad esso, salotto, ampio disimpegno, cucina, lavanderia con bagno di servizio annesso, due corridoi, un ripostiglio, uno studio, due camere da letto e due bagni. Fanno parte del fabbricato, oltre a scoperto antistante che dà sulla pubblica via De Gasperi, scoperto retrostante sul quale insiste vano deposito tecnico e vano scala. Questa si presenta in ottime condizioni di conservazione e di rifinitura con pavimento di ottima fattura in ceramica e parquet in legno, infissi esterni sono in legno a taglio termico e persiane in pvc, le bussole interne invece, sono in legno tamburato. La costruzione è dotata degli allacci idrico, fognante ed elettrico, nonché di metano per il riscaldamento. L'ambiente è riscaldato per mezzo di termosifoni e rinfrescato con condizionatori. L'abitazione sviluppa una superficie coperta di 210,82 mq e uno scoperto totale tra quello antistante e retrostante pari a 279,41 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di MARTANO - Foglio 11 Particella 149 sub.1-2, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 7 vani. Rendita Catastale 263,91 euro, indirizzo catastale: via De Gasperi snc - PIANO TERRA

Intestata a:

- → Piena Proprietà 1/2
 - → Piena Proprietà 1/2

L'immobile risulta realizzato presumibilmente intorno al 1971.

Derivante da atto di compravendita per notar del 17/11/2006 Rep.9705 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 30/11/2006 ai nn.47478/33593.

Coerenze: Foglio 11 Part.148, 513, 150, via De Gasperi, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali (ragguagliata):	308,61 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 253.060,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto (1/2), al netto della sanatoria:	€ 123.422,10
Data della valutazione:	06/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (30.11.2023) l'immobile risultava occupato dalla sig.ra in qualità di comproprietaria e assegnataria in adempimento alla omologa di separazione del 2017.

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**

CTU incaricato: Ing. Giacomo Ratta

Pag. 2/5

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
emesso il 14/02/2015 firma del Giudice di Pace, trascritto a Lecce in data 24/05/2022 ai nn. 12948/1299
contro
IMPORTO IPOTECA: €
IMPORTO CAPITALE: €
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ruolo (ex art.77 del DPR n.602/1973) atto amministrativo del 10/08/2015 a
favore di
IMPORTO IPOTECA:
IMPORTO CAPITALE:
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
emesso il 30/01/2017 Tribunale di Lecce, trascritto a Lecce in data 08/05/2017 ai nn. 14434/1700 contro
IMPORTO IPOTECA:
IMPORTO CAPITALE:
- **PROVEDIMENTO di assegnazione in godimento casa familiare** emesso dal Tribunale di Lecce il
02/05/2017 e trascritto a Lecce il 27/07/2017 ai nn.24710/18820 a favore
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di
firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 21/02/2023 ai nn.
6695/5406 contro

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.232 del 08/02/1971

La presente pratica intestata a [REDACTED] interessa lavori di costruzione di nuovo fabbricato urbano a due piani.

➤ Licenza edilizia n.232 del 08/02/1971.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

1. *Diffinità 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. *Diffinità relativa ad ampliamenti di superfici e volumetrie che risultano in conformità con lo strumento urbanistico e in parziale diffinità con il progetto approvato, il tutto regolarizzabile con:*

- Applicazione Art.36-bis del Testo Unico per l'Edilizia T.U.E. D.P.R.n.380/2001: € 2.200,00

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

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

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

- Variazione docfa € 800,00

- Variazione pregeo € 1.200,00

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: Nessuna diffinità.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato e relativo terreno annesso è ubicato in zona semi-periferica del Comune di Martano (LE).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LONTO 1 - CORPO A - ABITAZIONE			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	210,82 mq	100%	210,82 mq
Superfici scoperte verde attrezzato	279,41 mq	35%	97,79 mq
Totale:	490,23 mq		308,61 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 De Gasperi snc - MARTANO (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 308,61 mq

Prezzo richiesto: 253.060,20 € pari a 820,00 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria (detrarre tot.6.216,00€ di sanatorie): 246.844,20 €

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, ufficio tecnico del Comune di Martano, 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 (1/2)
A	ABITAZIONE	308,61 mq	253.060,20 €	126.530,10 €

Valore di Mercato dell'immobile: € 253.060,20

Spese di regolarizzazione delle difformità € 6.216,00

Valore di Mercato dell'immobile al netto delle spese di sanatoria: € 246.844,20

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto (1/2) in cui si trova: € 123.422,10

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: € 18.513,31

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: € 104.908,79

Lecce, 06/11/2024

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta



CTU incaricato: Ing. Giacomo Ratta
Pag. 5/5