



TRIBUNALE CIVILE DI LECCE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
NRG n. 194/2023



Esecutore:
Debitore:



G.E.: Dott. Giancarlo MAGGIORE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

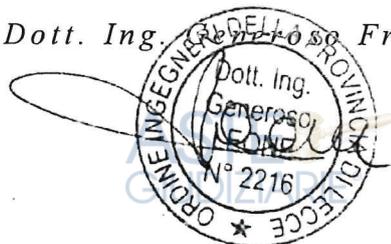


Guagnano, 21.09.2024



Il CTU

Dott. Ing. ~~Generoso~~ Francesco LEONE



LOTTO 4
LECCE – VIALE LEOPARDI, 168

Causa non comparizione di parte debitrice e del rispettivo procuratore, in quarta convocazione, si procede al rilievo esterno dell'unità immobiliare.

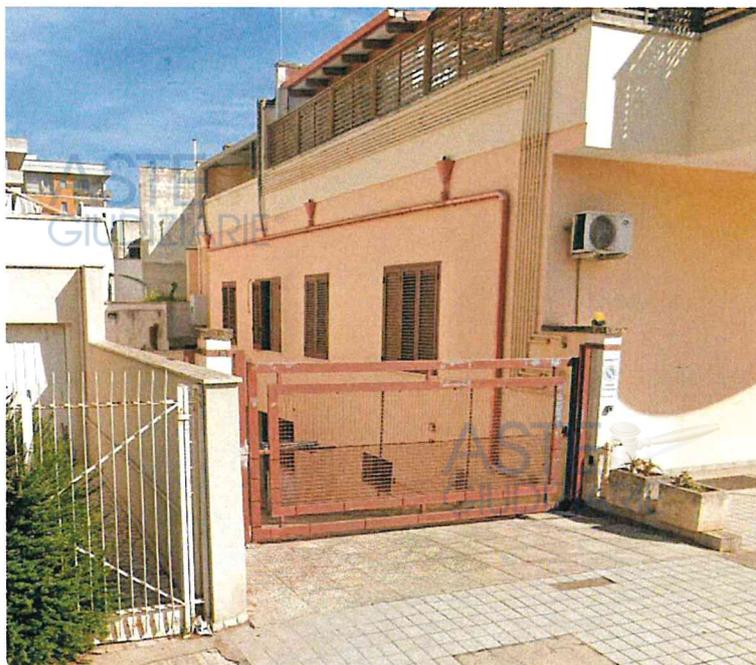
Si è potuto, comunque, constatare lo stato dei luoghi e la rispondenza degli stessi alla documentazione in atti ed alla documentazione tecnica in atti e quella depositata presso gli uffici del Territorio di Lecce e presso gli uffici del Comune di Lecce (Le).

L'unità immobiliare è situata in Lecce al Viale Leopardi n. 168 Piano interrato, facente parte del complesso immobiliare di cui al LOTTO 3, ad angolo tra viale Leopardi e Viale della Libertà.

L'unità presenta destinazione Box Auto.

INDAGINI AMMINISTRATIVE

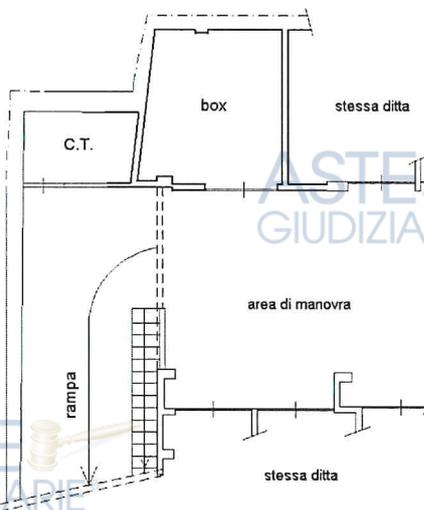
Nell'intento di reperire maggiori informazioni possibili per individuare, descrivere e valutare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Lecce e presso gli Uffici del Territorio di Lecce, e presso l'Archivio Notarile di Lecce.



L'indagine presso gli uffici del Territorio di Lecce, ha portato all'individuazione di documenti in atti, quali planimetrie catastali.

Nella fattispecie:

- **Planimetria catastale Foglio 214 Particella 1206 Subalterno 17**



viale G. Leopardi

Autorizzazioni edilizie

Nel dettaglio, dall'accesso alla documentazione depositata presso gli Uffici Comunali di Lecce, si è reperita la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire n. 613/2005 12.05.2005

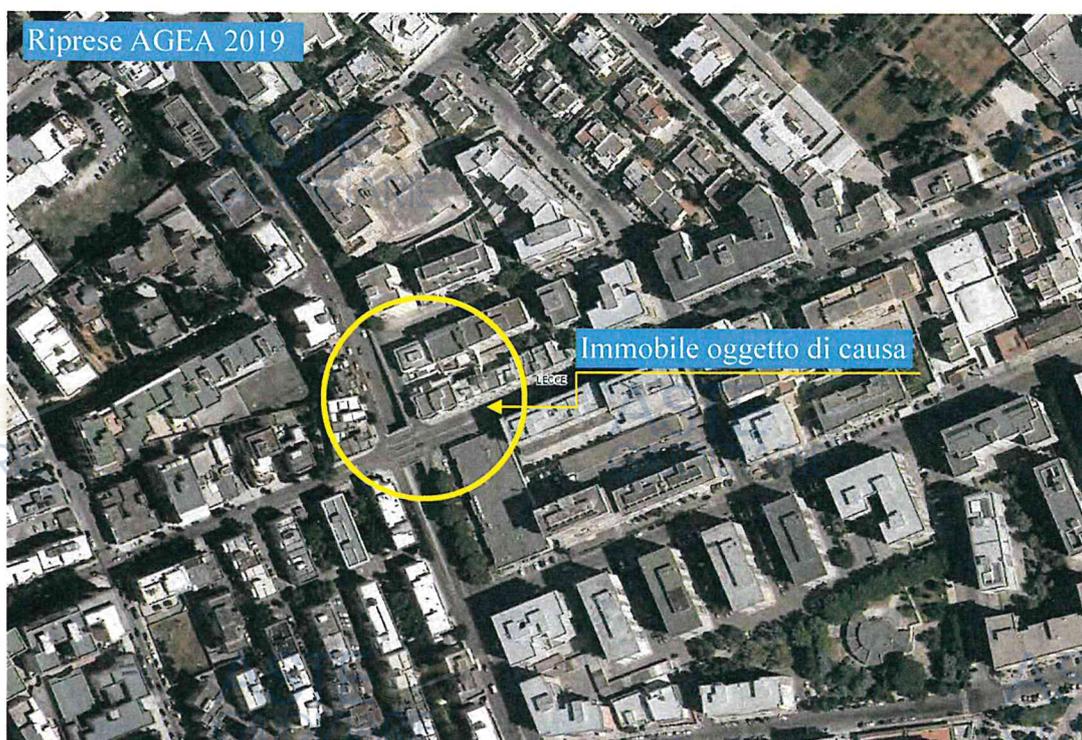
Atti di provenienza

L'immobile risulta pervenuto in proprietà di in virtù di:

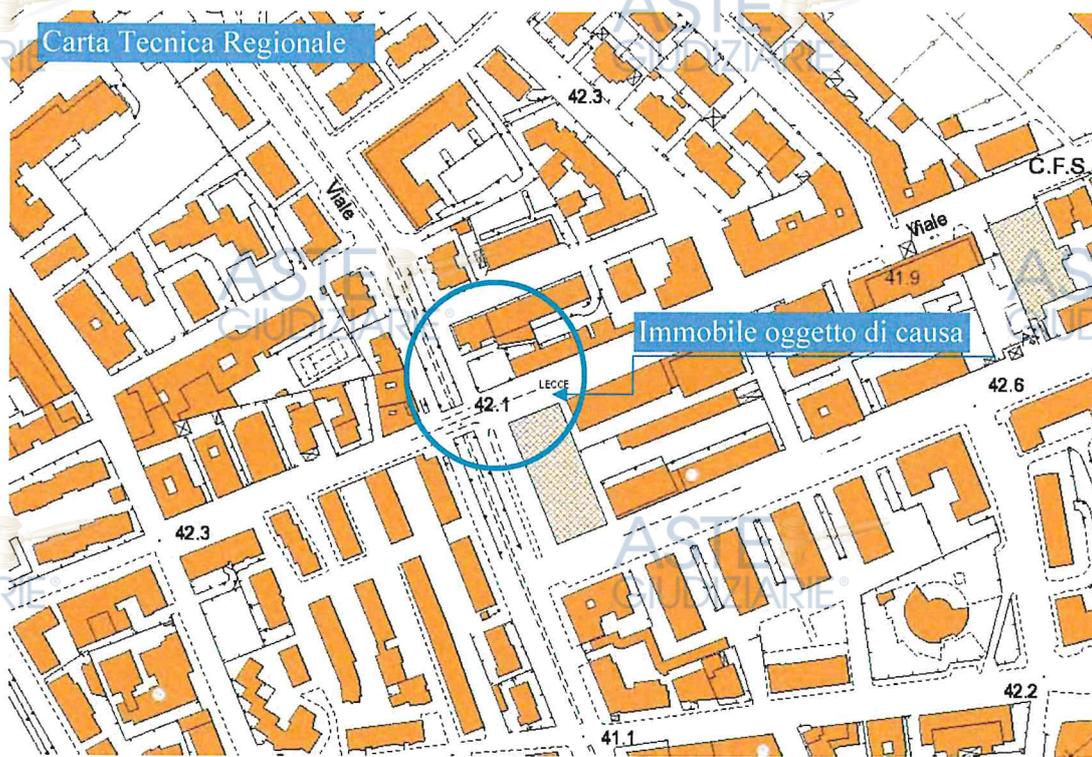
- Atto di compravendita a firma del Notaio di Ruffano del 14 giugno 2011 n. Rep. 22395, registrato a Casarano il 15 giugno 2011 al n. 4756 serie 1T, trascritto in Lecce il 16 giugno 2011 ai nn. 22047 R.G. e 15131 R.P.

L'oggetto di causa riguarda un bene al piano interrto di un complesso immobiliare composto da un unico corpo di fabbrica su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, costituito da più unità immobiliari distinte ed indipendenti per disposizione, livello, destinazione e usi.

L'unità, adibita ad box auto, fa parte di un complesso immobiliare ad angolo tra Viale Leopardi e Viale della Libertà, composto tra gli altri dell'unità immobiliare di cui al LOTTO 3, si trova situato in zona semi-centrale dell'abitato di Lecce, in una zona densamente edificata ed urbanizzata.



Carta Tecnica Regionale

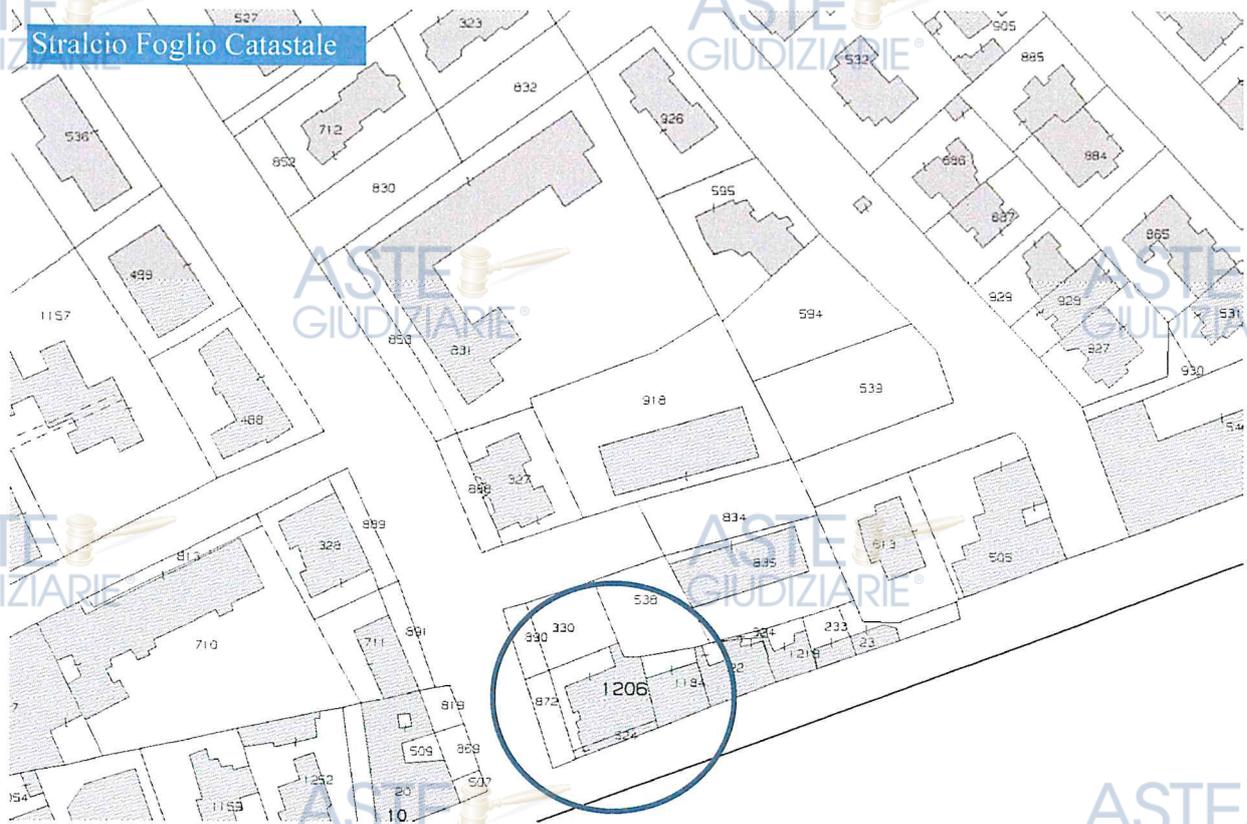


Immobile oggetto di causa

Inquadramento catastale

L'unità immobiliare e il lastrico risultano distinti nel N.C.E.U. del Comune di Lecce, rispettivamente al Foglio 214 Particella 1206 Subalterno 27, sotto rappresentato e descritto:

Stralcio Foglio Catastale



Rendita: Euro 102,16

Zona censuaria 1

Categoria C/6b

Classe 3

Consistenza 23 m2

Dati di superficie: Totale: 25 m2

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista Edilizio -Urbanistico il bene ricade in Zona Urbanistica ART. 54 - ZONE B12 - RESIDENZIALE URBANE CON EDIFICAZIONE A SCHIERA ED IN LINEA delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Stralcio PRG Vigente



Descrizione immobili

L'unità immobiliare in oggetto, destinata a box auto, si presenta con accesso da rampa carrabile dal civico 168 di viale Leopardi. Risulta essere il primo alla sinistra dell'accesso al piano.



L'unità, si presenta con superficie pari a **22 mq** commerciali.

Presenta portone basculante in acciaio con sferico superiore per garantire illuminazione e aerazione del vano. Si presenta con pareti intonacate e pitturate e pavimento in gres porcellanato, come le aree di manovra esterne. L'unità presenta impianti tecnologici a norma.

Lo stato di conservazione è **DISCRETO**.

Verifica regolarità urbanistica e catastale

Dal sopralluogo non sono state rilevate difformità urbanistiche e catastali, pertanto si può affermare che **il bene in oggetto È CONFORME urbanisticamente e catastalmente.**

Consistenza

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze come prescrive il codice delle Valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate a cui si rimanda.

LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			CALCOLO SUP. LORDA		
			FOGLIO	P.LLA	SUB	FOGLIO	P.LLA	SUB
Lecce	Viale Leopardi	Box Auto	214	1206	17	Superficie	Coefficiente	Totale
					box	22	1	22
					Totale			22

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il conteggio prende spunto da un'indagine di mercato effettuata per conoscere i valori di vendita di beni simili, come posizione, ubicazione, grado di finitura, a quello oggetto di stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo.

Per la determinazione del valore, lo scrivente ritiene che nel caso in esame, il metodo più consono sia quello **sintetico comparativo**.

Ai fini della valutazione si è considerato il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile in esame, comparato con il valore di immobili con stessa destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni simili.

Inoltre è stato tenuto in considerazione il contesto urbano con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione del complesso immobiliare, alla data di costruzione ed alla destinazione d'uso.

Aspetto importante è quello dell'ubicazione dell'immobile che risulta nella prima periferia dell'abitato di Lecce, con la presenza di beni simili e con discreta dotazione di servizi e infrastrutture circostanti.

La zona è caratterizzata da insediamenti di tipo misto con locali commerciali ai piani terra degli edifici e abitazioni ai piani superiori. I collegamenti viari e pedonali risultano buoni.

Tenendo conto dell'attuale crisi del mercato in atto e facendo riferimento altresì a quelli che sono i valori OMI minimi e medi e andando anche sotto i valori minimi dato che i prezzi reali sono sotto tale soglia, l'unico criterio di stima possibile per gli immobili in questione è quello della stima sommaria dei fabbricati con una valutazione a mq della superficie utile dell'unità immobiliare esistente, tenendo conto del degrado economico che è la diminuzione di valore che questo acquisisce in conseguenza della sua vetustà e del suo stato d'uso e di conservazione.

Pertanto, PER LA VALUTAZIONE DEI FABBRICATI sulla base di un'indagine di mercato e di comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili posti nella zona e tenuto conto dei fattori positivi e negativi quali:

- 1) Epoca di costruzione;
- 2) La periferica ubicazione urbanistica-territoriale;
- 3) La regolarità degli spazi presenti e la loro fruibilità;
- 4) Lo stato di conservazione e manutenzione;
- 5) L'efficienza e funzionamento degli impianti
- 6) Lo stato di manutenzione delle finiture;
- 7) La difformità urbanistico edilizio e catastale;
- 8) Le potenzialità di rendita.

Da quanto sopra esposto, da un'attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, si può affermare che i valori unitari ammontano a:

LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	VALORE UNITARIO MERCATO AL MQ
Lecce	Viale Leopardi	Box Auto	€ 850,00

Pertanto per ogni lotto oggetto della presente,

LOTTO	LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			CALCOLO SUP. LORDA COMMERCIALE			Prezzo	VALORE
				FOGLIO	P.LLA	SUB	FOGLIO	P.LLA	SUB		
1											

LOTTO	LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			CALCOLO SUP. LORDA COMMERCIALE			Prezzo	VALORE
				FOGLIO	P.LLA	SUB	FOGLIO	P.LLA	SUB		
2											
3											

LOTTO	LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			CALCOLO SUP. LORDA COMMERCIALE			Prezzo	VALORE
				FOGLIO	P.LLA	SUB	FOGLIO	P.LLA	SUB		
4											

LOTTO	LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			CALCOLO SUP. LORDA COMMERCIALE			Prezzo	VALORE
				FOGLIO	P.LLA	SUB	FOGLIO	P.LLA	SUB		
5	Lecce	Viale Leopardi	Box Auto	214	1206	17	Superficie	Coefficiente	Totale	€/mq	€
							22	1	22		
							Totale			22	€ 850,00

LOTTO	LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			CALCOLO SUP. LORDA COMMERCIALE			Prezzo	VALORE
				FOGLIO	P.LLA	SUB	FOGLIO	P.LLA	SUB		
6											

Considerando che,

- spese condominiali;
- che l'immobile è detenuto dal proprietario ad uso residenziale o in uso diretto alla propria famiglia;
- che non esistono vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura quali servitù, domande giudiziali, assegnazioni, convenzioni urbanistiche ecc;
- che non si ritiene che possano esistere dei vizi occulti;
- che l'immobile risulta sanabile normativa edilizia-urbanistica e catastale,

si ritiene di considerare una **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" sul valore di mercato indicato.

Pertanto, al netto delle spese di regolarizzazione comprensive di oneri e sanzioni, come calcolate nel paragrafo precedente si può affermare che il più probabile valore di stima, netto, dell'immobile ammonta a

LOTTO	LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			VALORE LORDO DI MERCATO	Decurtazione %	VALORE DI VENDITA
				FOGLIO	P.LLA	SUB			
1									
LOTTO	LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			VALORE LORDO DI MERCATO	COSTO SANATORIA	VALORE NETTO
				FOGLIO	P.LLA	SUB			
2									
3									
LOTTO	LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			VALORE LORDO DI MERCATO	COSTO SANATORIA	VALORE NETTO
				FOGLIO	P.LLA	SUB			
4									

LOTTO	LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			VALORE LORDO DI MERCATO	COSTO SANATORIA	VALORE NETTO
				FOGLIO	P.LLA	SUB			
5	Lecce	Viale Leopardi	Box Auto	214	1206	17	€	€	€
				box			18.700,00 €	2.805,00 €	€ 15.895,00
6									
7									
8									
9									
10									

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Generoso Francesco LEONE

INGEGNERE



Tanto da mandato conferitomi.



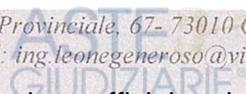
Guagnano, 21.09.2024

II CTU

Dott. Ing. Generoso Francesco LEONE



Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GENEROSO LEONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 16c4dc8

