



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



Esecutore:
Debitore:



G.E.: Dott. Giancarlo MAGGIORE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

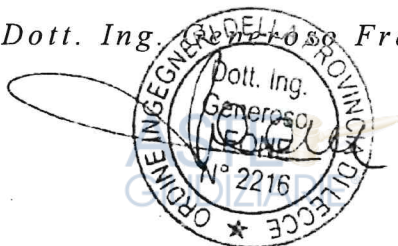


Guagnano, 21.09.2024



II CTU

Dott. Ing. ~~Generoso~~ Francesco LEONE



LOTTO 2**LECCE - VIA ZANARDELLI, 33**

Le operazioni si svolgono, partendo dal rilievo dello stato dei luoghi, la verifica della rispondenza alla documentazione tecnica in atti e quella depositata presso gli uffici del Territorio di Lecce e presso gli uffici del Comune di Lecce (Le), oltre ad un rilievo fotografico dell'unità immobiliare sita in Lecce alla Via Zanardelli al piano 6°, ed al lastricato solare posto al 7° piano del civico 33.

L'unità presenta destinazione residenziale.

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.



e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generoso francesco.leone@ingpec.eu

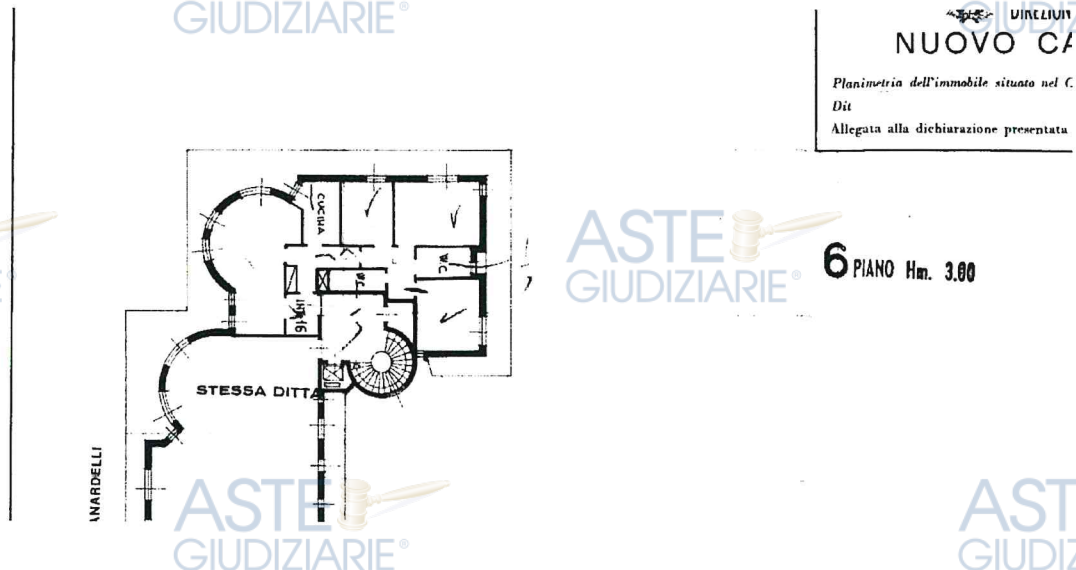
Cell. 349.5602684

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

Indagini catastali

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 228 Particella 497 Subalterno 77**



Essendo il lastricato solare identificato e classificato in categoria catastale F5, non risultano planimetrie catastali associate.

Autorizzazioni edilizie

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

- Licenza Edilizia n. 36950/68 del 21 aprile 1969
- Licenza Edilizia n. 39982/73 del 5 aprile 1973
- Licenza Edilizia n. 93776/73 del 28 maggio 1976
- Abitabilità n. 3/A/79 del 22 ottobre 1979
- Integrazione all'Abitabilità n. 5/A/81 del 4 giugno 1981.

Atti di provenienza

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

Unità immobiliare 6° piano – fg.228 – p.lla 497 – sub. 77

- Atto di compravendita a firma del Notaio in Lecce del 27 giugno 2005 n. Rep. 15160, registrato a Lecce l 27 giugno 2005 al n. 2240 serie 1T, trascritto in Lecce il 28 giugno 2005 ai nn. 26175 R.G. e 18162 R.P.

Lastrico solare 7° piano – fg.228 – p.lla 497 – sub. 298

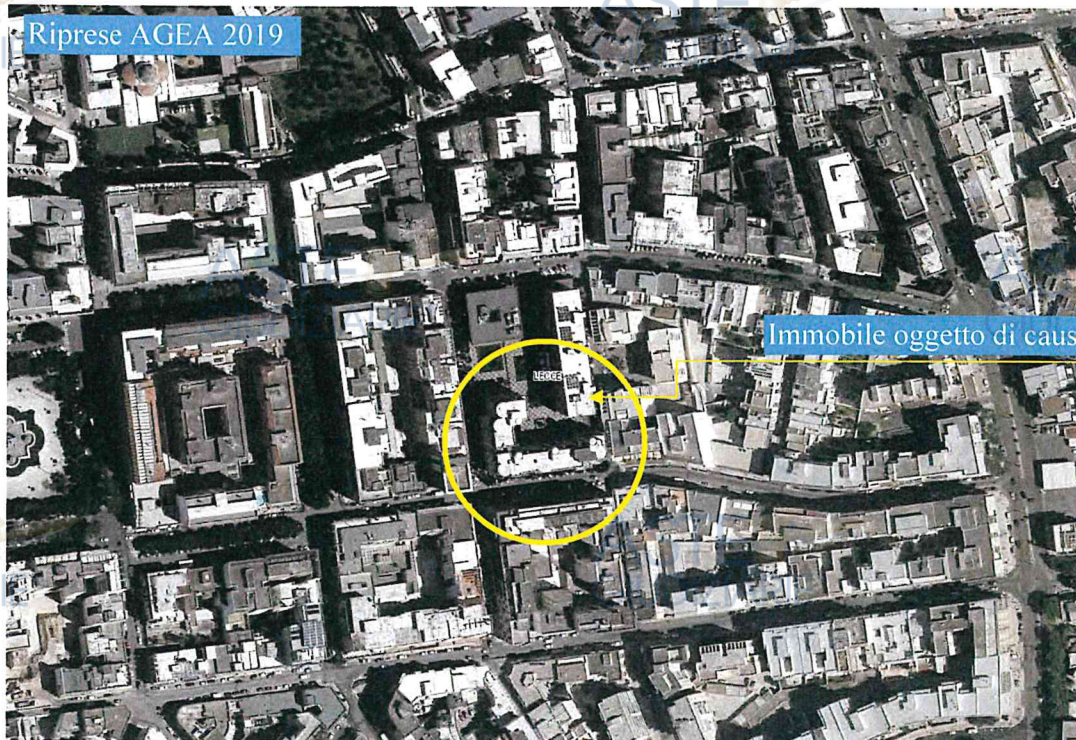
- Atto di compravendita a firma del Notaio in Lecce del 5 novembre 2007 n. Rep. 19760, registrato a Lecce l 6 novembre 2007 al n. 6264 serie 1T, trascritto in Lecce il 6 novembre 2007 ai nn. 46430 R.G. e 30522 R.P.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

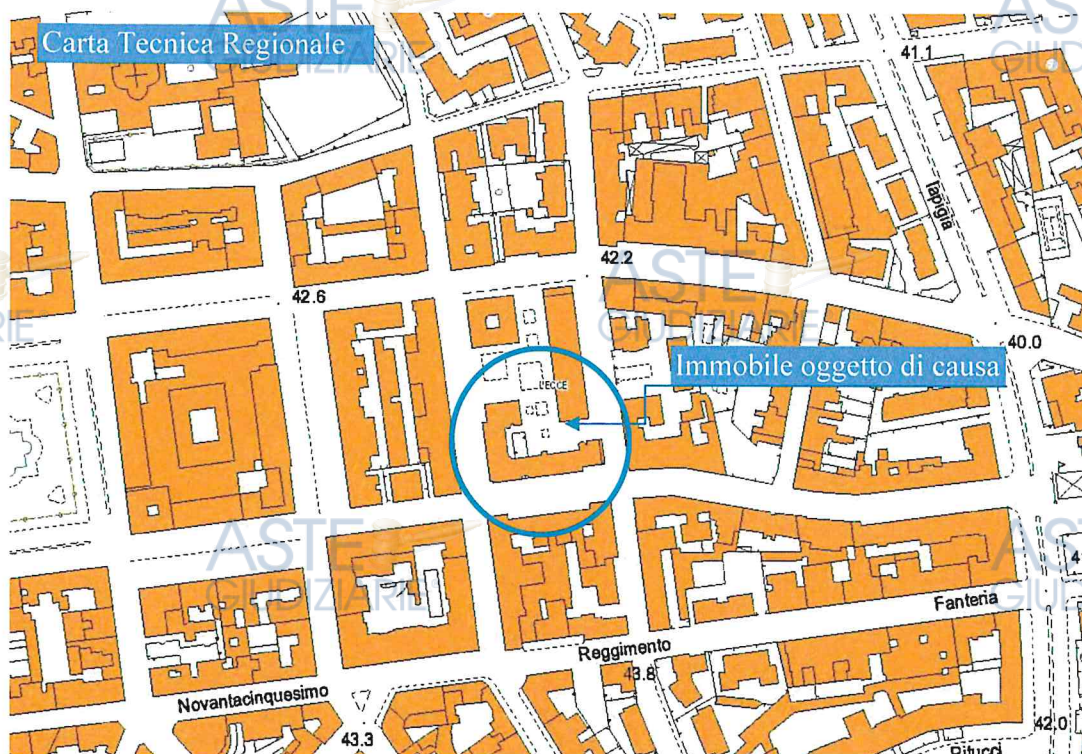
L'oggetto di causa riguarda un bene al piano 6° ed al pertinente lastrico solare posto al 7° e ultimo piano di immobile facente parte di un complesso immobiliare composto da un unico corpo di fabbrica su più livelli fuori terra ed uno seminterrato, costituito da più unità immobiliari distinte ed indipendenti per disposizione, livello, destinazione e usi.

L'immobile, adibito a residenza del debitore si trova situato in zona centrale dell'abitato di Lecce, in una zona densamente edificata ed urbanizzata, occupando un intero isolato ad angolo tra le vie denominate Via Zanardelli e via Oberdan.

Riprese AGEA 2019



Carta Tecnica Regionale



Inquadratura catastale

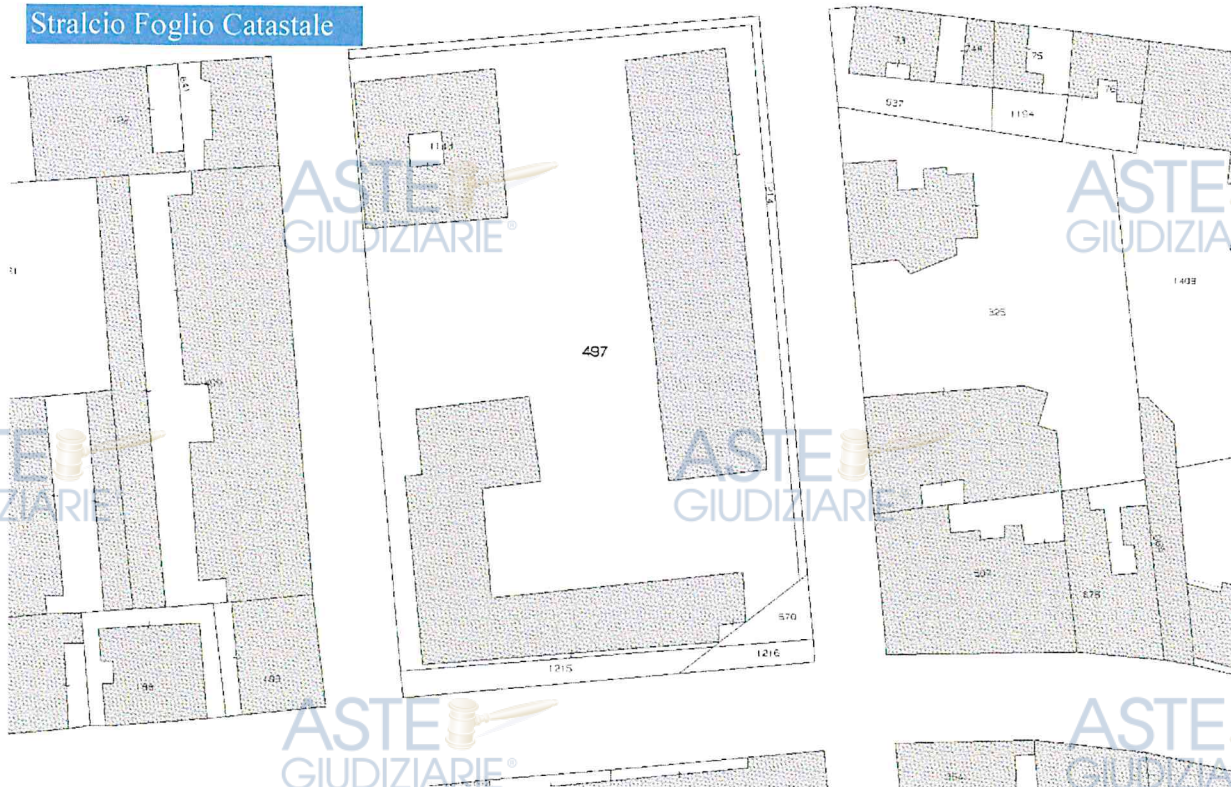
L'unità immobiliare e il lastrico risultano distinti nel N.C.E.U. del Comune di Lecce, rispettivamente al Foglio 228 Particella 497

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

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

Subalterno 77, ed al sub. 298, sotto rappresentato e descritto:

Stralcio Foglio Catastale



Abitazione:

Rendita: Euro 1.422,84

Zona censuaria 1,

Categoria A/2c Classe 4

Consistenza 9,5 vani

Dati di superficie: Totale: 145 m2

Lastrico:

Categoria F/5d,

Consistenza 122 m2

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista Edilizio -Urbanistico il bene ricade in Zona Urbanistica ART. 52 - ZONE B10 - RESIDENZIALE CENTRALI MISTEA DESTINAZIONI DIREZIONALI-COMMERCIALI delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

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

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



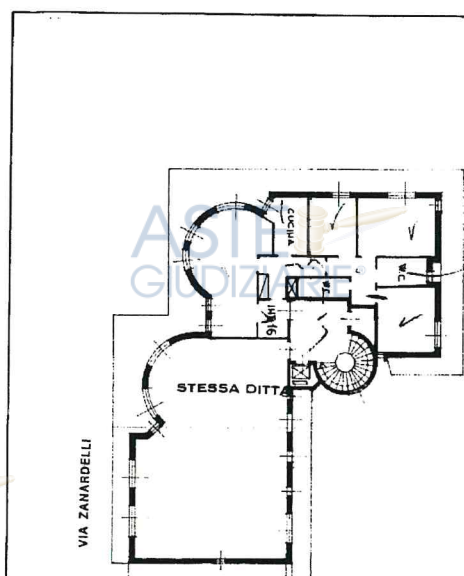
Descrizione immobile

L'unità immobiliare in oggetto, destinata alla residenza del debitore, si presenta con ingresso dal civico 33 di Via Zanardelli. Tramite atrio di ingresso e vano scala comune, oltre che ascensore condominiale, si giunge al piano di riferimento dal quale si accede all'unità immobiliare oggetto della presente.

Da una zona di ingresso, si accede ad un ampio salone, collegato direttamente alla zona pranzo-cucina. Da un disimpegno si accede alla zona notte composta da tre camere da letto due servizi igienici ed un ripostiglio. Dato lo sviluppo ad angolo, l'unità presenta aerazione naturale di tutti gli ambienti, e collegamento a camminamento esterno su tutto il perimetro e terrazza a livello.



6 PIANO Hm. 3.00

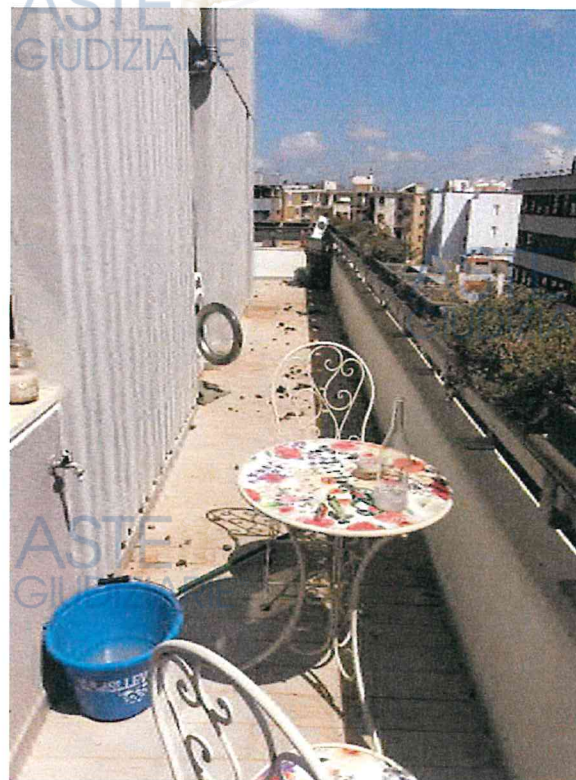
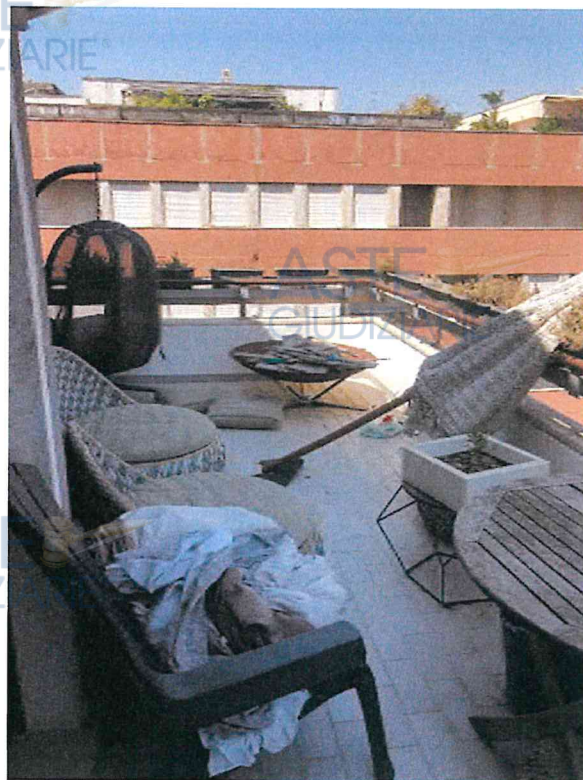


Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684

Cell. 349.5602684

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





Da scala condominiale, si accede al lastrico solare di esclusiva proprietà, per la porzione coincidente con l'abitazione del piano inferiore. Su tale bene insistono terminali degli impianti degli appartamenti dei piani inferiori e attrezzature tecnologiche.



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

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

L'abitazione, si presenta con superficie lorda pari a **145,00 mq**, oltre a **90 mq** di camminamenti e terrazza a livello, mentre il lastricato presenta una superficie di **122 mq**.

Presenta infissi esterni in metallo con vetro singolo, mentre gli interni in legno. La struttura portante è intelaiata in cemento armato, solaio latero-cementizio, come l'intero blocco edilizio, pareti intonacate e pitturate.

L'unità presenta impianti tecnologici a norma ed è servita di allaccio alla fornitura di pubblici servizi.

Lo stato di conservazione è **BUONO**.

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	Via Zanardelli	Residenziale	228	497	77	Superficie	Coefficiente	Totale
					Abitazione	145	1	145
					Scoperto	90	0,6	54
					Totale			199
Lecce	Via Zanardelli	Lastrico	228	497	298	Superficie	Coefficiente	Totale
					Lastrico solare	25	0,15	3,75
						97	0,05	4,85
					Totale			8,6

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	Via Zanardelli	Civile abitazione	€ 1.950,00

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	Lecce	Via Zanardelli	Residenziale	228	497	77	Superficie	Coefficiente	Totale	€/mq	€
							145	1	145		
							Scoperto	90	0,6	54	
							Totale		199	€ 1.950,00	€ 388.050,00
3	Lecce	Via Zanardelli	Lastrico	228	497	298	Superficie	Coefficiente	Totale	€/mq	€
							Lastrico solare	25	0,15	3,75	
								97	0,05	4,85	
							Totale		8,6	€ 1.950,00	€ 16.770,00

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											

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	Deduzione %	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	Lecce	Via Zanardelli	Residenziale	228	497	77	€	€	€
			Abitazione				€ 388.050,00	58.207,50 €	€ 329.842,50
3	Lecce	Via Zanardelli	Lastrico	228	497	298			
			Lastrico solare				€ 16.770,00	2.515,50 €	€ 14.254,50
LOTTO	LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			VALORE LORDO DI MERCATO	COSTO SANATORIA	VALORE NETTO
				FOGLIO	P.LLA	SUB			
4									

Dott. Generoso Francesco LEONE

INGEGNERE

Tanto da mandato conferitomi.

Guagnano, 21.09.2024

II CTU

Dott. Ing. Generoso Francesco LEONE

