



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



**Esecutore:**  
**Debitore:**



**G.E.: Dott. Giancarlo MAGGIORE**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

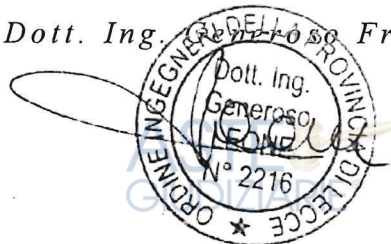


Guagnano, 21.09.2024



Il CTU

Dott. Ing. ~~Generoso~~ Francesco LEONE



## LOTTO 3

LECCE – VIALE DELLA LIBERTA', 26

Causa non comparizione di parte debitrice e del rispettivo procuratore, in quarta convocazione, si procede al rilievo esterno dell'unità immobiliare e senza poter rilevare fotograficamente l'interno in quanto sede di una agenzia investigativa o similare.

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 Della Libertà n. 26 Piano T angolo Via G. Leopardi.

L'unità presenta destinazione ufficio.

## 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.



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

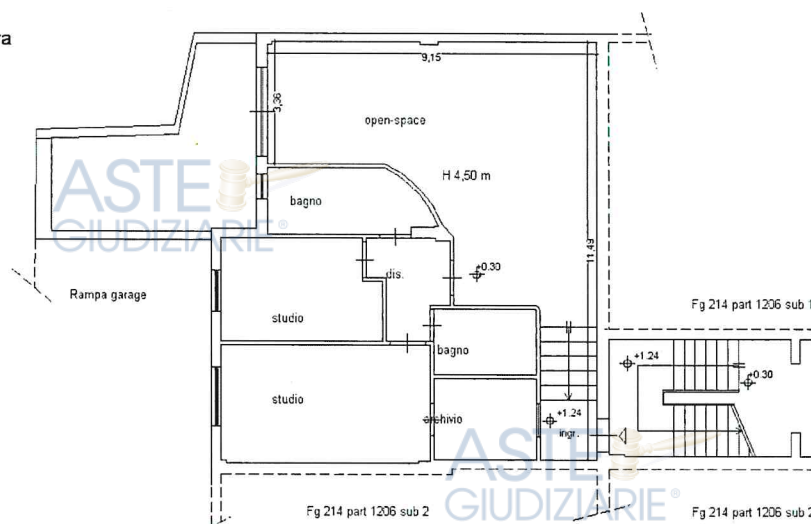


## Indagini catastali

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 214 Particella 1206 Subalterno 27**

Piano Terra



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.

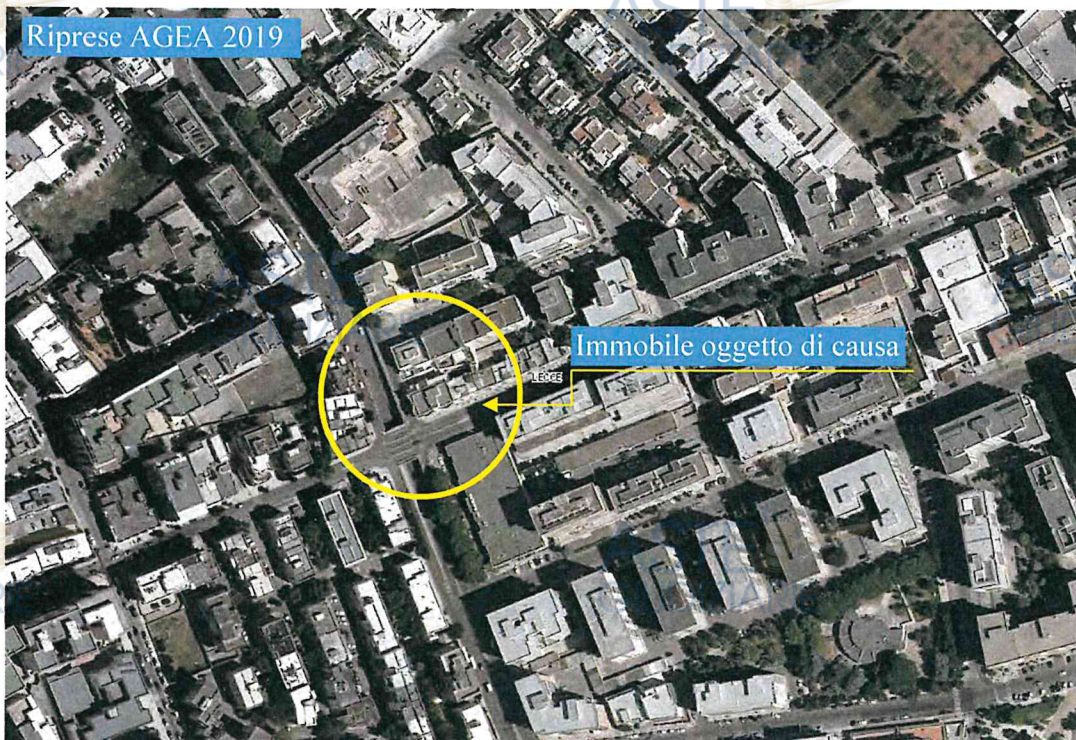
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'oggetto di causa riguarda un bene al piano terra 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.

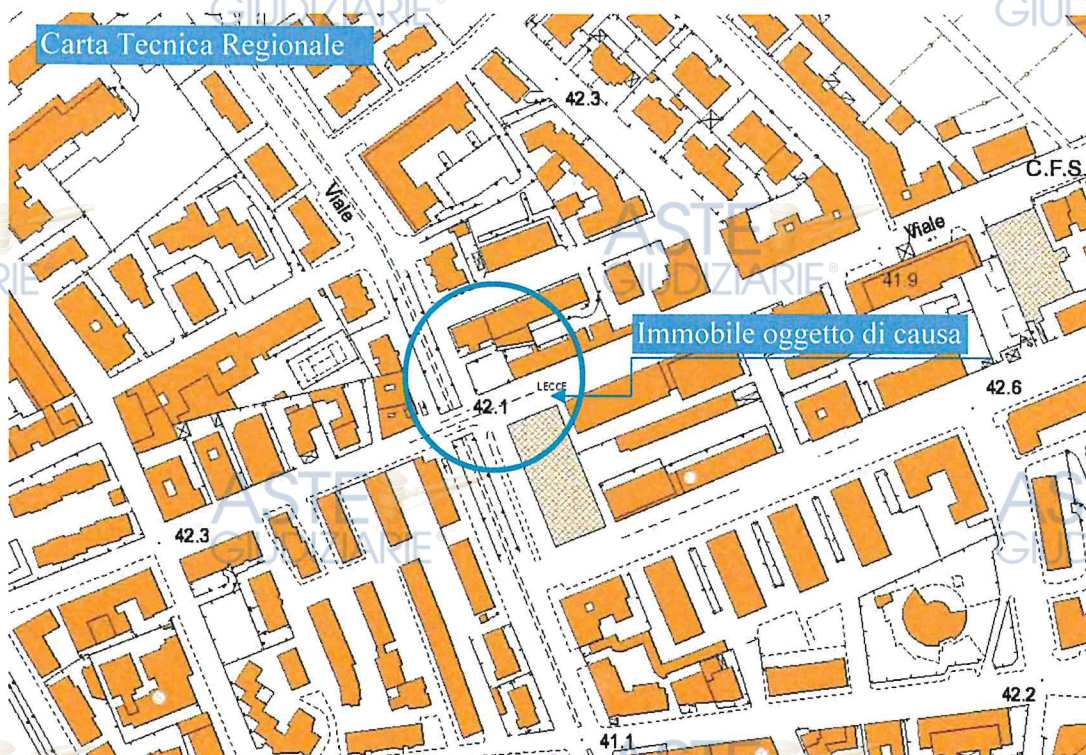
L'immobile, adibito ad ufficio si trova situato in zona semi-centrale dell'abitato di Lecce, in una zona densamente edificata ed urbanizzata, occupando un intero isolato ad angolo tra le vie denominate Via della Libertà e Viale Leopardi.



Riprese AGEA 2019

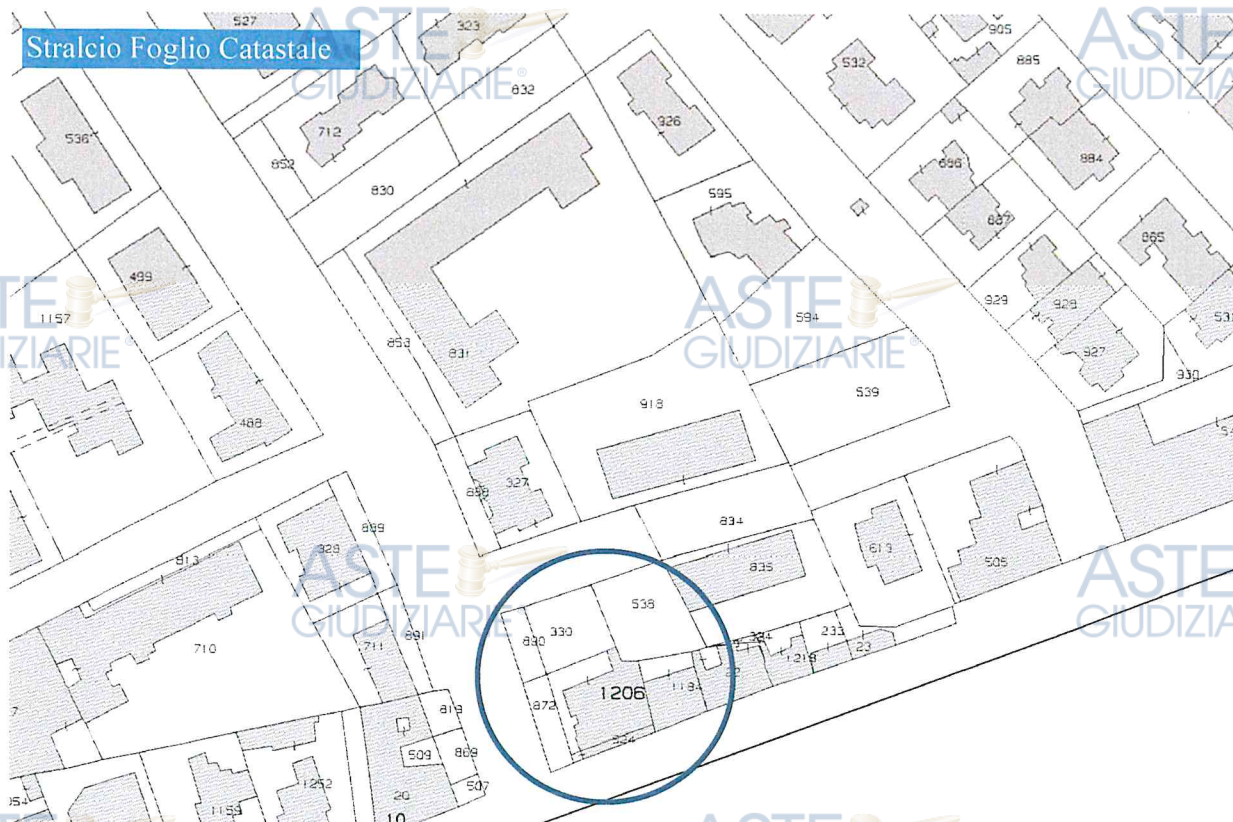


Carta Tecnica Regionale



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 1.704,31

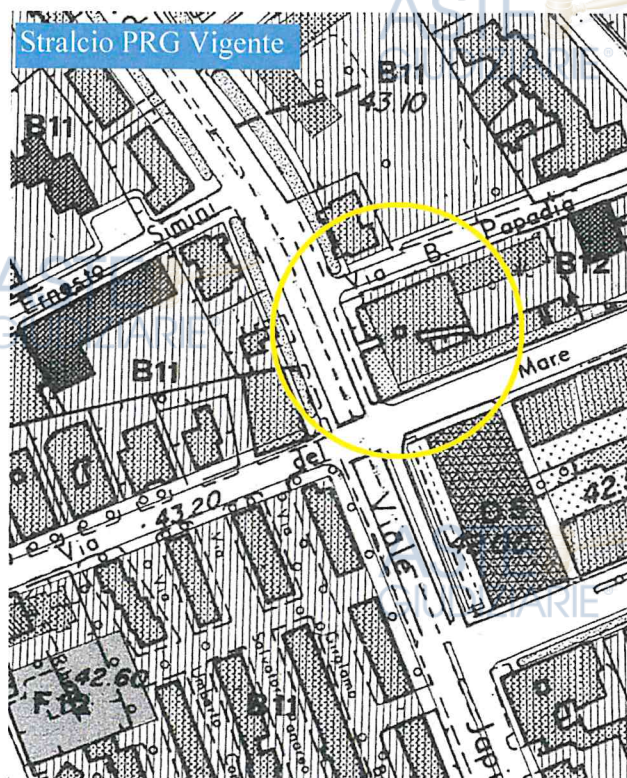
Zona censuaria 1, Categoria A/10e

Classe 2

Consistenza 5,5 vani

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 immobile

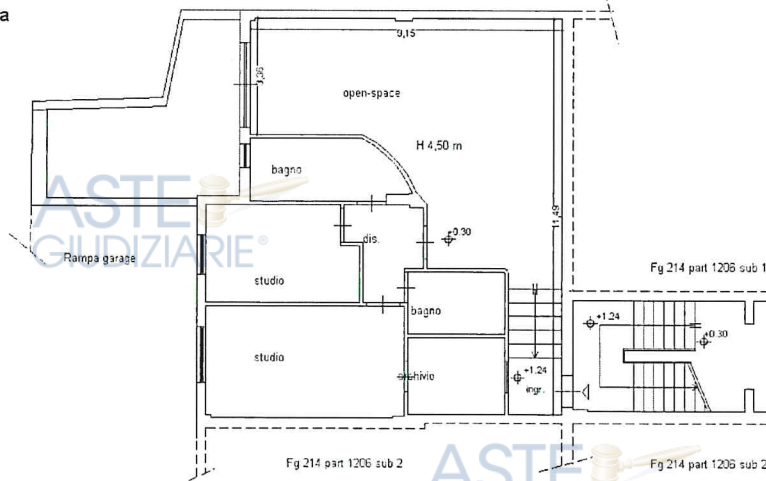
L'unità immobiliare in oggetto, destinata Ad uffici, attualmente sede di un'agenzia investigativa, riconducibile al debitore si presenta ad angolo tra viale Leopardi e Viale della Libertà, con ingresso dal civico 26 di Viale della Libertà. Tramite atrio di ingresso e vano scala comune, si giunge al piano rialzato dal quale si accede all'unità immobiliare oggetto della presente.

Da una zona di ingresso, si accede ad un ampio open-space servito da terrazza a livello. Dallo stesso ingresso tramite un disimpegno, si accede a due sale adibite a studio ed ai due servizi igienici. Lo sviluppo ad angolo permette all'unità aerazione naturale di tutti gli ambienti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano Terra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità, si presenta con superficie lorda pari a **122,00 mq**, oltre a **16 mq** di 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     | Viale della Libertà | Uffici             | 214            | 1206  | 27       | Superficie         | Coefficiente | Totale |
|           |                     |                    |                |       | Ufficio  | 122                | 1            | 122    |
|           |                     |                    |                |       | Scoperto | 16                 | 0,6          | 9,6    |
|           |                     |                    |                |       | Totale   |                    |              | 131,6  |

**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     | Viale Della Libertà | Uffici             | € 1.250,00                    |

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     | Lecce     | Viale della Libertà | Uffici             | 214            | 1206  | 27  | Superficie                     | Coefficiente | Totale | €/mq   | €                       |
|       |           |                     |                    |                |       |     | Ufficio                        | 122          | 1      | 122    |                         |
|       |           |                     |                    |                |       |     | Scoperto                       | 16           | 0,6    | 9,6    |                         |
|       |           |                     |                    |                |       |     | Totale                         |              |        | 131,6  | € 1.250,00 € 164.500,00 |

| 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 | 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     | Lecce     | Viale della Libertà | Uffici             | 214            | 1206  | 27      | €                       | €               | €                 |
|       |           |                     |                    |                |       | Ufficio | 164.500,00 €            | 24.675,00 €     | € 139.825,00      |

Dott. Generoso Francesco LEONE

INGEGNERE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tanto da mandato conferitomi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Guagnano, 21.09.2024

II CTU

Dott. Ing. Generoso Francesco LEONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®