



**TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 343/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

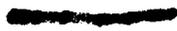
GIUDICE: **Dott. Antonio Barbetta**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

CTU incaricato: **Ing. Giacomo Ratta**  
con studio in Cavallino (LE) via 2 Giugno n.8  
E-mail: giacomo.ratta@libero.it  
Pec: giacomo.ratta@ingpec.eu  
Tel: 328-5710421



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.343/2024  
LOTTO 1

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**CORPO A - FABBRICATO** ad uso residenziale per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, sito in CARMIANO (LE) alla via De Gasperi n.2/C al Piano Primo con annesso Box al piano seminterrato (analizzato come CORPO B successivamente) e facente parte di un complesso residenziale condominiale. All'abitazione oggetto di perizia si accede per mezzo di ingresso comune sulla via pubblica, all'interno del quale insiste vano scala e ascensore. Questa è costituita da ingresso-disimpegno che collega alle stanze destinate a cucina, soggiorno, tre stanze da letto, un bagno, un vano ripostiglio con doccia, un balcone che affaccia sulla via pubblica lato prospetto frontale ed uno scoperto retrostante, parte del quale è chiuso con vetrata. Questa si presenta in buone condizioni di conservazione e di rifinitura. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica, quelli interni sono in legno tamburato. L'abitazione è provvista di tutti gli impianti con allacci alle reti pubbliche; l'impianto di riscaldamento autonomo è con alimentazione a metano. La superficie coperta risulta di 112,39 mq e 16,43 mq di scoperto.

**CORPO B - FABBRICATO** ad uso BOX per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, sito in CARMIANO (LE) alla via De Gasperi n.2/C al Piano Seminterrato con spazio comune per manovra. Questo si presenta in buone condizioni di conservazione. L'accesso al box privato è dotato di basculante in lamiera. Insiste in esso piccolo soppalco in legno. La pavimentazione è di tipo economico commerciale. E' provvista di impianto elettrico. La superficie coperta risulta di 19,84 mq.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**CORPO A - FABBRICATO**

- N.C.E.U. del Comune di CARMIANO (LE) - Foglio 10 Particella 1518 sub.62, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 6,5 vani. Rendita Catastale 285,34 euro, indirizzo catastale: via De Gaperi n.2/C - PIANO PRIMO

Intestata a:

- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/2
- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/2

L'immobile risulta realizzato intorno al 1989/'90.

Derivante da COMPRAVENDITA a rogito dottor [REDACTED] del 14/06/2004 Rep.57200/23353 trascritto a Lecce il 17/06/2004 al num.18129.

Coerenze: Foglio 10 Part.lla 1536,1537, via De Gasperi, salvo altri.

**CORPO B - FABBRICATO**

- N.C.E.U. del Comune di CARMIANO (LE) - Foglio 10 Particella 1518 sub.41, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 17 mq. Rendita Catastale 31,61 euro, indirizzo catastale: via De Gasperi n.2/C - PIANO SEMINTERRATO

Intestata a:

- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/2
- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/2

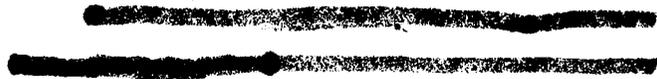
L'immobile risulta realizzato intorno al 1989/'90.

Derivante da COMPRAVENDITA a rogito d [REDACTED] del 14/06/2004 Rep.57200/23353 trascritto a Lecce il 17/06/2004 al num.18129.

Coerenze: Foglio 10 Part.lla 1536,1537, via De Gasperi, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali (CORPO A+ CORPO B): **128,39 m<sup>2</sup>**  
Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**



Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 115.551,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria: € 115.551,00

Data della valutazione: 30/12/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alle date del sopralluogo (20/12/2024 e 27/12/2024) l'immobile risultava occupato dal [REDACTED] in qualità di comproprietario.

### 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: **Si.** (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**

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

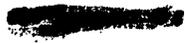
##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **GARANZIA DI MUTUO** a favore di [REDACTED] emesso il 14/06/2004 Rep.57201 atto del notaio [REDACTED] trascritta a Lecce il 17/06/2004 ai nn.24243/3029 - **gravante sulla piena proprietà di 1/1 Foglio 10 Part.1518 sub.41 e sub.62**  
 IMPORTO IPOTECA: € 180.000,00  
 IMPORTO CAPITALE: € 90.000,00  
 Durata 26 anni.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** a favore di [REDACTED] emesso il 06/06/2024 Rep.57201 atto del notaio [REDACTED] - **gravante sulla piena proprietà di 1/1 Foglio 10 Part.1518 sub.41 e sub.62**  
 IMPORTO IPOTECA: € 180.000,00  
 IMPORTO CAPITALE: € 90.000,00  
 Durata 26 anni.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da [REDACTED] a favore di [REDACTED] emesso il 31/03/2016 Rep.1194/5916 pubblico ufficiale [REDACTED] trascritta a Lecce il 01/04/2016 ai nn.1222/9070 - **gravante sulla piena proprietà di 1/2 di L. [REDACTED] Foglio 10 Part.1518 sub.41 e sub.62**  
 IMPORTO IPOTECA: € 98.200,18  
 IMPORTO CAPITALE: € 49.100,09
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE** a favore [REDACTED] - emesso il 24/01/2023 Rep.4329/5923 pubblico ufficiale [REDACTED] trascritta a Lecce il 24/01/2023 ai nn.240/2852 - **gravante sulla piena proprietà di 1/2 di [REDACTED] Foglio 10 Part.1518 sub.41 e sub.62**  
 IMPORTO IPOTECA: € 126.483,22  
 IMPORTO CAPITALE: € 63.241,61
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [REDACTED] emesso il 04/11/2024 Rep.6069 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 28/11/2024 ai nn. 35912/43042 contro [REDACTED] (E) il [REDACTED] **gravante sulla piena proprietà di 1/1 Foglio 10 Part.1518 sub.41 e sub.62**

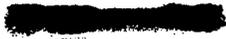
### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

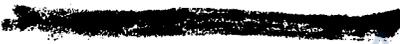


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



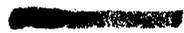
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



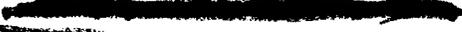
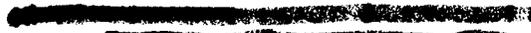
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

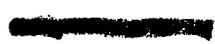


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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]  
[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

➤ **Pratica edilizia n.196 del 1989 / Concessione edilizia n.196 del 20/12/1989**

La presente pratica intestata a [REDACTED] interessa variante in corso d'opera relativa alla concessione n.9 del 28/04/1988.

➤ **Pratica edilizia n.57 del 2021**

La presente pratica intestata a [REDACTED] relativa alla sanatoria di piccolo ampliamento e parziale chiusura di balcone con vetrata.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

**8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:** Nessuna difformità.

**8.2. CONFORMITA' CATASTALE:** Nessuna difformità.

**8.3. CONFORMITA' URBANISTICA:** Nessuna difformità.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA:**

Il fabbricato e relativo terreno annesso è ubicato in zona centrale del Comune di Carmiano (LE).

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 1 - CORPO A - ABITAZIONE PIANO PRIMO			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	112,39 mq	100%	112,39 mq
Superfici Terrazze e balconi	16,43 mq	25%	4,10 mq
<b>Totale:</b>	<b>128,82 mq</b>		<b>116,49 mq</b>





LOTTO 1 - CORPO B - BOX			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	19,84 mq	60%	11,90 mq
<b>Totale:</b>	<b>19,84 mq</b>		<b>11,90 mq</b>

**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 + box

Indirizzo: via De Gasperi n.2/C - CARMIANO (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate:  $116,49 + 11,90 = 128,39$  mq

**Prezzo richiesto: 115.551,00 €** pari a 900,00 €/mq

**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 similari, 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, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di Carmiano, 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.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 1				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	ABITAZIONE	116,49 mq	-	-
B	BOX	11,90 mq	-	-
		128,39 mq	<b>115.551,00 €</b>	<b>115.551,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità	€	0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	115.551,00
<b>Valore</b> dell'immobile al netto della sanatoria:	€	115.551,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b> Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	€	17.332,65
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto:	€	98.218,35

Lecce, 30/12/2024

il CTU incaricato  
Ing. Giacomo Ratta

