

TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

Il Giudice Esecutore: dott. Antonio Barbetta

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n° **78/2023**:

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA e relativi allegati

Il Consulente del Giudice

Dott. Ing. Antonio De Vitis

(Ordine Ingegneri della Provincia di Lecce n°1407)

con studio tecnico in Galatina (LE) alla Via Fedele Albanese, n°25

mobile.329/5639070



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Lotto Unico****7/9 della p.p. della casa di civile abitazione (1°p.) e garage (p.T) siti in Martano (LE) alla Via Garibaldi, n°21****1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita****A. 7/9 della p.p. della casa di civile abitazione (1°p.) e garage (p.T) siti in Martano (LE) alla Via Garibaldi, n°21**

L'immobile esecutato è situato nella zona ad ovest del centro cittadino a poca distanza dalla villa comunale e dall'arteria stradale che congiunge Martano con Soleto.

L'immobile consiste in una casa di civile abitazione unifamiliare, edificata agli inizi degli anni Settanta; essa rappresenta la sopraelevazione di un fabbricato di più antica costruzione.

La casa di civile abitazione, sita al piano primo, è costituita da:

ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, veranda, n.3 letto e n.1 bagno per una superficie coperta complessiva pari a **191mq circa**, oltre a n.2 balconi aventi una superficie complessiva di **circa 28mq**.

Percorrendo il vano scala interno, esteso **circa 15mq**, si raggiunge il piano superiore dove, in corrispondenza del tratto terminale del torrino-scala, si trova un vano ripostiglio/deposito con h < 2,70m (utilizzato come camera da letto), invece sul lastricato solare vi è una porzione di esso che è stata coperta con pannelli coibentati per un'estensione di **circa 20mq**.

Al piano terra vi è un vano garage di **circa 37mq**, all'interno del quale è presente un piccolo ammezzato esteso **circa 11mq** raggiungibile mediante scala metallica (cfr.All.11).

1a. Dati catastali

Identificato nel Catasto Fabbricati di **Martano** in testa a: (cfr.All.6)

[redacted] proprietà per 2/9; (debitrice esecutata)

[redacted] proprietà per 2/9; (debitrice esecutata)

[redacted] proprietà per 1/3; (debitrice esecutata)

[redacted] proprietà per 2/9;

Fgl.14, pc.213, sub.7, ZC -, ctg.A/3, cl.4^, 8 vani, dati di superf. Totale 211m², Rendita: Euro 409,03

Tot. escluse aree scoperte: 204m²

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI - Piano 1

Fgl.14, pc.213, sub.6, ZC -, ctg.C/5, cl.2^, Consistenza 41m², Superf. catast.54m², Rendita: Euro 63,52

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI - Piano T

1b. Confini catastali

Nord: Via Mazzini; **Sud:** ptc.217 e 218; **Ovest:** Via Garibaldi; **Est:** ptc.214 e 219. (cfr.All.6)

2. Descrizione sommaria

Caratteristiche zona: zona semi-centrale, residenziale, traffico normale, parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale con presenza di attività commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione: si.

Dista da centro cittadino/villa comunale (150m circa), dall'ufficio postale (200m circa).

Servizi offerti dalla zona: S.S.16 Lecce -Maglie (4,0 Km); da Serra Alimini (Mare Adriatico) (14Km circa).





3. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo:

- 1) L'abitazione era occupata [REDACTED] (debitrice esecutata);
- 2) Il garage era occupato [REDACTED]



4. Vincoli ed oneri giuridici

Dal certificato notarile del 21/03/2023 e successiva integrazione del 03/04/2023 redatti dalla dott. Giulia Messina Vitano, notaio in Corleone (cfr. All.7) e dalla ispezione ipotecaria di aggiornamento eseguita dallo scrivente consulente - **alle quali espressamente si rimanda** - è stato possibile evincere che sino a tutto il **31/10/2023** - l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- | | |
|---|-----|
| 4.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli: | --- |
| 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: | --- |
| 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico o altre convenzioni: | --- |
| 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: | --- |



4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

IPOTECA Volontaria nn°25449/4351 del 18/06/2008 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, atto pubblico per notar Cillo Alfredo (Lecce) del 11/06/2008, rep.n°228360/15716.

A Favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

quale debitore non datore di ipoteca.

Capitale: € 105.000,00; Totale € 210.000,00, Durata 25 anni.

Grava su Martano - Foglio 14, Particella 213, Sub.7 e Sub.6.



Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI del 27/02/2023, trascritto a Lecce in data 17/03/2023 ai nn°10243/8238 emesso da Uff. Giud. Unep Corte d'Appello di Lecce - rep. n°938.

A Favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Grava su Martano - Foglio 14, Particella 213, Sub.7 e Sub.6.





5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese straord. di gestione immobile già deliberate, ma non ancora scadute al momento della perizia: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---



6. Attuali e precedenti proprietari

Dal certificato notarile del 21/03/2023 e successiva integrazione del 03/04/2023 redatti dalla dott. Giulia Messina Vitranò, notaio in Corleone (cfr.All.7) - ai quali espressamente si rimanda - è stato possibile evincere che **sino a tutto il 17/03/2023** - per l'immobile esecutato possa affermarsi quanto di seguito riportato.

L'immobile è pervenuto: (cfr.All.7)

• A:

[redacted] a quota pari a 3/9 della piena proprietà;

[redacted] a quota pari a 2/9 della piena proprietà;

[redacted] la quota pari a 2/9 della piena proprietà;

[redacted] la quota pari a 2/9 della piena proprietà;

degli immobili siti in Martano (LE) in Catasto foglio 14 Particella 213 sub. 6 e sub.7

per **SUCCESSIONE** in morte di [redacted]

[redacted] deceduto il 11/03/2017, registrata a [redacted]

N.B. = Risulta trascritta in data 11/08/2022 ai nn°31349/24818 accettazione espressa di eredità di

[redacted] da parte degli eredi

signori [redacted]

nascente da atto Tribunale di Lecce del 15/07/2022

• A:

[redacted] la quota dell'intera piena proprietà;

degli immobili siti in Martano (LE) in Catasto foglio 14 Particella 213 sub. 6 e sub.7

per **SUCCESSIONE** in morte di [redacted]

[redacted] registrata il 12/12/2001 al n°rep.61/449 e trascritta il

25/02/2002 ai nn°6159/4986 devoluta in forza di Testamento pubblicato dal notaio Domenico Mancuso in data 20/11/2001 e registrato a Lecce il 22/11/2001 al n.3630.

N.B. = Risulta trascritta in data 30/03/2023 ai nn°12091/9735 l'accettazione tacita dell'eredità di [redacted]

[redacted] in virtù dell'atto di mutuo del 11/06/2008 - Rep. 228360

- not. Cillo Alfredo.

7. Pratiche edilizie

In data 22/08/2023 lo scrivente ha inviato - a mezzo pec all'indirizzo telematico comune.martano@pec.rupar.puglia.it (prot.n°14883/2023 del 22/08/2023) - apposita Istanza di Accesso agli Atti. L'Ufficio Tecnico del Comune di Martano (LE) in data 05/10/2023 - tramite il funzionario sig. Antonio Coliermo - ha consegnato allo scrivente i seguenti documenti: (cfr.All.8)



1) Pratica Edilizia n°38/1968

Licenza edilizia del 14/02/1968 in testa al sig. [REDACTED]
con la quale il Sindaco pro-tempore autorizzò:

"... la sistemazione del piano terreno del fabbricato urbano sito alla Via Garibaldi angolo Via G. Mazzini e sopraelevazione di vani cinque ed accessori cinque; ... ecc.";

2) Pratica Edilizia n°31/1970

Licenza Edilizia del 11/03/1970 in testa al sig. [REDACTED]
con la quale il Sindaco pro-tempore autorizzò:

"...la trasformazione di un vano finestra a vano porta e di un vano portone a vano finestra al costruendo fabbricato urbano sito alla Via Garibaldi angolo Via G. Mazzini ... ecc.";

NOTA

Le pratiche edilizie consegnate al consulente sono risultate prive degli elaborati grafici!

8. Posizione edilizio-urbanistica e catastale del bene esecutato**8.1 Conformità edilizio-urbanistica**

Dal momento che le pratiche edilizie consegnate al consulente sono risultate prive degli elaborati grafici, il sottoscritto è impossibilitato ad esprimere alcun parere circa la conformità edilizio-urbanistica degli immobili esecutati.

Le uniche considerazioni possibili sono:

1. Il vano al p.2 (piano terrazza) avente h<2,70m, non è utilizzabile come camera da letto;
2. La copertura al p.2 (piano terrazza) realizzata con pannelli coibentati deve essere rimossa.

8.2 Regularizzazione edilizio-urbanistica:

Vedasi paragrafo 8.1

8.3 Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo l'immobile esecutato è risultato *conforme* alla documentazione presente presso gli archivi catastali, ad eccezione: (cfr. All.6)

- 1) *Nella realtà la veranda retrostante è chiusa con infisso metallico, ma dalla lettura della pianta catastale non risulta possibile comprendere se detta circostanza sia stata riportata o meno.*

8.4 Regularizzazione catastale:

Vedasi paragrafo 8.3

9. Certificato di Agibilità: L'U.T.C. di Martano non ha consegnato alcun certificato di Agibilità.**10. Certificato di Attestazione energetica: ---****11. Ipotesi di divisibilità**

Le caratteristiche edilizio-urbanistiche dei beni esecutati ne consigliano la vendita in un unico lotto.



Descrizione dell'Immobile di cui al punto A

7/9 della p.p. della casa di civile abitazione (1°p.) e garage (p.T) siti in Martano (LE) alla Via Garibaldi, n° 21

L'immobile esecutato è situato nella zona ad ovest del centro cittadino a poca distanza dalla villa comunale e dall'arteria stradale che congiunge Martano con Soleto. L'immobile consiste in una casa di civile abitazione unifamiliare, edificata agli inizi degli anni Settanta; essa rappresenta la sopraelevazione di un fabbricato di più antica costruzione.

La casa di civile abitazione, sita al piano primo, è costituita da:

ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, veranda, n.3 letto e n.1 bagno per una superficie coperta complessiva pari a **191mq circa**, oltre a n.2 balconi aventi una superficie complessiva di **circa 28mq**.

Percorrendo il vano scala interno, esteso **circa 15mq**, si raggiunge il piano superiore dove, in corrispondenza del tratto terminale del torrino-scala, si trova un vano ripostiglio/deposito (*utilizzato come camera da letto*), invece sul lastricato solare vi è una porzione di esso che è stata coperta con pannelli coibentati per un'estensione di **circa 20mq**.

Al piano terra vi è un vano garage di **circa 37mq**, all'interno del quale è presente un piccolo ammezzato esteso **circa 11mq** raggiungibile mediante scala metallica (cfr. All. 11).

Identificato nel Catasto Fabbricati di **Martano** in testa a: (All. 6)

[redacted] proprietà per 2/9; (debitrice esecutata)

[redacted] proprietà per 2/9; (debitrice esecutata)

[redacted] proprietà per 1/3; (debitrice esecutata)

[redacted] proprietà per 2/9;

Fgl.14, pc.213, sub.7, ZC -, ctg.A3, cl.4^, 8 vani, dati di superf. Totale 211m², Rendita: Euro 409,03

Tot. escluse aree scoperte: 204m²

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI - Piano 1

Fgl.14, pc.213, sub.6, ZC -, ctg.C/6, cl.2^, Consistenza 41m², Superf. catast.54m², Rendita: Euro 63,52

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI - Piano T

L'immobile è stato edificato tra la fine degli Anni Sessanta e l'inizio degli Anni Settanta.

Il bene pignorato è costituito da n°2 piani f.t. (p.T + 1°p.).

L'immobile presenta altezze interne: varie.

Caratteristiche descrittive

Struttura portante:	materiale: muratura; condizioni: sufficienti (<i>giudizio a vista</i>).
Copertura:	tipologia: solai piani; condizioni: mediocri/sufficienti (<i>giudizio a vista</i>).
Scale:	tipologia: interna a rampe diritte; condizioni sufficienti (<i>giudizio a vista</i>).
Infissi interni:	tipo: legno tamburato di colore marrò; condizioni mediocri/sufficienti.
Infissi esterni:	Abit.: legno tamburato marrone (vetro semplice); tapparelle plastica; condiz.: med./sufficienti. Garage: n.1 serranda metallica; condizioni: sufficienti.
Pavimenti interni:	tipo: vari tipi (tavelloni, gres, ecc.); condizioni: med./sufficienti. Scala: marmo bianco venato
Pavimenti esterni:	tipo: marmette monocolore (25x25)cm; lastricato solare = (chianche); garage: battuto cemento
Impianto elettrico:	tubazioni sottotraccia, collegato alla rete Enel; tensione 220V; Potenza= 3Kw. Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto idrico:	tubazioni incassate; collegato alla rete AQP. Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto fognante:	tubazioni interrato incassate; collegato alla rete AQP. Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto termico:	non funzionante.
Imp. climatizzazione:	assente.
Note - da segnalare:	stato manutentivo mediocre.
	I balconi presentano fenomeni di distacco sull'intradosso solaio.



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA del LOTTO UNICO:**12.1 Criterio di Stima**

Il Consulente del Giudice ha ritenuto opportuno, essendo la scelta di sua discrezione, adottare il metodo sintetico-comparativo e del confronto di mercato mediante la ricerca di valori comparabili, nonché l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio delle superfici ai sensi del D.P.R. n.138/1998.

12.2 Fonti di informazione

Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio, Ufficio tecnico locale, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, tecnici locali del settore, siti web specializzati.

12.3 Valutazioni delle superfici

Destinazioni	Mq (circa)	coeff. ragguaglio	Sup.equiv. (mq)	Valore immobile
Sup. coperta abitazione	191,00	1,00	191,00	
Balconi	28,00	0,30	8,40	
Vano al p.2	15,00	0,50	7,50	
Garage	37,00	0,50	18,50	
Ammezzato nel garage	11,00	0,15	1,65	
Sup. tot. equivalente: 227,05mq x €/mq 400,00 =				€ 90.820,00
Vano scala (a corpo)				€ 15.000,00
Spese per eliminare difformità (a corpo):				- € 0,00
Valore della piena proprietà (1000/1000) in c.t.:				€ 106.000,00
Valore del diritto pignorato (7/9 p.p.) in c.t.:				€ 82.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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:	- € 12.375,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	----
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: circa	- € -,-

12.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile di cui al p.to A, al netto delle decurtazioni, <i>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda):</i> -----	€ 70.000,00
--	--------------------

Galatina (LE), lì 14/11/2023

Il Consulente Tecnico del Giudice

Ing. Antonio De Vitis