

LOTTO 1



TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 42/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: Dott. Paolo MORONI

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.42/2022
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A - **ABITAZIONE** sito a Melendugno (LE) alla via O.Poti n.54 al Primo Piano della superficie commerciale di 173,84 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di [REDACTED]

Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo tipo villino costituito da piccolo cortile antistante che si affaccia alla via pubblica attraverso il quale, a mezzo di una scala, si accede all'abitazione posta al primo piano. Questa è composta da ampia terrazza antistante, ingresso con soggiorno-salotto, sala pranzo/tinello, lavanderia, cucina, un bagno, tre camere da letto, un disimpegno corridoio, e veranda chiusa retrostante. Tale abitazione è dotata di impianti idrico sottotraccia con allaccio alla rete pubblica, l'impianto di riscaldamento risulta predisposto ma è privo di elementi radianti. L'impianto fognante sotto-pavimento. La struttura è di tipo mista in calcestruzzo armato e muratura con solaio latero-cementizio. Gli intonaci sono di tipo civile, la pavimentazione è in parte ceramica e parquet in legno, gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro e avvolgibili. L'abitazione è priva di porte interne, ma quelle esterne sono in pvc.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di MELENDUGNO - Foglio 29 Particella 1089 sub. 4 e 5, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 156 mq, Rendita Catastale 406,71 euro, indirizzo catastale: via O.Poti n.54 P.P.

Intestata a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] → *Piena Proprietà 1000/1000*

Derivante da atto di compravendita per notar De Pascalis Giuseppe del 19/08/2008 Rep. 6868/3208 registrato a Casarano (LE) 21/02/2008 al num.1673 serie 1T trascritto a Lecce il 22/02/2008 al num.7639 R.G. e num.4983 del Reg. Part.

Coerenze: via O.Poti, Foglio 29 particella 1006, 1088, 745.

L'immobile risulta realizzato intorno agli anni '90.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.764,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 141.764,00
Data della valutazione:	10/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (09.01.2023) l'immobile risulta occupato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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** del 19/02/2008 Rep.6869/3209 trascritta a Lecce il 22/02/2008 al num.1304 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione di garanzia di mutuo della durata di 25 anni.

Importo Ipoteca: € **126.000,00**

Importo Capitale: € **63.000,00**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [REDACTED] emesso il 28/01/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, Rep. n.196/2022 trascritto a Lecce in data 14/02/2022 al n. 4055 contro [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- *Concessione edilizia n. 138/90.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: Il fabbricato risulta realizzato in conformità alla concessione edilizia n.138/90 relativa alla costruzione di due alloggi, al piano terra e al primo piano. La costruzione risulta realizzata in conformità al progetto approvato con la sola eccezione di un piccolo ampliamento e modifiche interne. Difformità che risulta facilmente sanabili previo Permesso di Costruire in Sanatoria.

- *Spese tecniche e sanatoria:* 6.000,00 €

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile risulta catastalmente contrassegnato sia con il subalterno 4 che col subalterno 5, quando invece dev'essere un unico subalterno.

Difforme, regolarizzabile mediante:

- *Rettifica catastale:* 0,00 €

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: *Nessuna.*

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato trovasi ubicato in zona periferica del Comune di Melendugno (LE). Zona sviluppata urbanisticamente.

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 1 - CORPO A - ABITAZIONE			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	168,58 mq	100%	168,58 mq
Veranda antistante	21,05 mq	25%	5,26 mq
Totale:	189,63 mq		173,84 mq

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

Indirizzo: via O. Poti, n. 54 – Melendugno (LE)

Superfici ragguagliate: 173,84 mq

Prezzo richiesto: 147.764,00 € pari a 850,00€/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 141.764,00 €

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 simili, 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 Melendugno, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 1				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	ABITAZIONE	173,84 mq	147.764,00 €	147.764,00 €
			147.764,00 €	147.764,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 6.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 141.764,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 21.264,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto: € 120.499,40

Lecce, 10/01/2023

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta

