



TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 210/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE: **Dott.ssa Anna Rita PASCA**

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.210/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A - **OPIFICIO** ad uso artigianale - commerciale sito in Zollino (LE) alla via Papa Paolo VI ad angolo con via Anna Michajlovna Kulicioff n.1 che si sviluppa a piano terra e piano interrato e avente una superficie coperta complessiva (piano terra + piano interrato) di mq. 976,00. Tale fabbricato è stato realizzato su un terreno di mq. 3.172,00 circa.

Trattasi di un OPIFICIO ad uso artigianale e commerciale e precisamente per la lavorazione del marmo e la vendita al dettaglio. Il fabbricato interessato dalla presente si sviluppa su due piani, piano interrato e piano terra che sviluppano una superficie coperta di mq. 488,00 per piano, per un totale di mq. 976,00. Il tutto è stato realizzato su un terreno di mq. 3172,00 circa. Tale fabbricato è stato realizzato in calcestruzzo armato precompresso, le pareti sono di tufo. Risulta realizzato un controsoffitto in cartongesso nel reparto esposizione. I tramezzi divisori sono in fette di tufo. L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e fognante. Il piano terra è composto da un ampio padiglione espositivo del prodotto finito e tre vani destinati a uffici con annessi servizi igienici, e adiacente a questo trovasi ampio locale laboratorio con annesso spogliatoio e servizi igienici; il tutto è collegato a mezzo di una scala in cemento armato con il piano interrato destinato a deposito con annesso ripostiglio e bagno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di ZOLLINO - Foglio 6 Particella 410 Cat. D/8. Rendita Catastale 4.042,00 euro, indirizzo catastale: via Anna Michajlovna Kulicioff n.1 S1 - T.

Intestata a:

in comunione di beni

→

Piena Proprietà 1/1

Derivante da CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 3/4/2006 numero di rep. 459/2006 Autorità Emittente Comune di Zollino trascritta a Lecce il 13/4/2006 nn. 14245/10308 e successiva rettifica di Regime Patrimoniale, relativamente all'acquisto del terreno e successivamente la ditta proprietaria ha eseguito la costruzione dell'innanzi detto Opificio.

Coerenze: via Anna Michajlovna Kulicioff, via Papa Paolo VI, part.lla 368, 369 salvo altri.

L'immobile risulta realizzato con regolare PERMESSO DI COSTRUIRE N. 06/2006 rilasciato il 04/05/2006 e successiva Variante al Progetto denunciata con DIA in data 04/03/2008 prot. 1244. Risulta altresì rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità n. 06/2010 in data 21/12/2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	976,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori (verde attrezzato):	671,00 m ²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 576.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 576.450,00
Data della valutazione:	03/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (05.05.2023) l'immobile risultava utilizzato dalla debitrice al cui interno risultava presente il sig.



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: **Sì**. (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** a favore di _____ contro _____ nascente da concessione garanzia di finanziamento del 27/7/2006 notaio Galati Antonio rep. 13828 trascritta il 01/08/2006 n. 30872/5126. contro _____ e gravante sul terreno e contro _____ gravante sulla casa. durata 11 anni. **relativamente al lotto n.1.**

Importo Ipoteca: € **500.000,00**

Importo Capitale: € **250.000,00**

- **IPOTECA LEGALE** trascritta a Lecce n. **13095/1463 del 12/4/2019** a favore di _____ contro _____, emessa _____ 1/10/2019 Rep.2709/5919, **relativamente al lotto n.1**

Importo Ipoteca: € **120.657,56**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di _____, emesso il 27/5/2022 rep. 2602 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 06/07/2022 ai nn. 25563/20066 contro _____ e **grava sul lotto n.1.**

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:

_____ nata a _____ il _____ proprietaria per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- **Permesso di Costruire n. 6/2006** rilasciato il 4/5/2006 intestato presentato in data 13/2/2006 prot.720 e relativo alla Costruzione di un opificio artigianale da adibire a laboratorio per la lavorazione artistica di marmo e vendita al dettaglio.
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER Variante al Progetto** presentata in data 4/3/2008 prot.1244.
- **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' n. 06/2010** rilasciata il 21/12/2010.



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 periferica del Comune di Zollino (LE), zona PIP. Zona sviluppata urbanisticamente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 1 - CORPO A - LOCALE COMMERCIALE			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta (P.T. + P.I.)	976,00 mq	100%	976,00 mq
Scoperto attrezzato	2.684,00 mq	25%	671,00 mq
Totale:	3.660,00 mq		1.647,00 mq

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima di tipo comparativo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: Osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del territorio

Descrizione: Opificio ad uso artigianale

Indirizzo: via Papa Paolo VI angolo con via Anna Michajlovna Kulicioff n. 1 - ZOLLINO (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 1.647,00 mq

Prezzo richiesto: 576.450,00 € pari a 350,00 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 576.450,00 €

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 Zollino, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali. A ciò anche la mia personale esperienza e conoscenza.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 1				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	OPIFICIO	1.647,00 mq	576.450,00 €	576.450,00 €
			576.450,00 €	576.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 576.450,00

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: € 86.467,50

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: € 489.982,50

Lecce, 03/06/2023

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.210/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A - FABBRICATO ad uso abitativo sito in Zollino (LE) alla via Aldo MORO n. 6 a piano terra e primo piano, della superficie coperta di mq. 24,50 a piano terra, dove insiste la scala per accesso al piano superiore e mq. 263,20 al primo piano, comprensiva della superficie della veranda retrostante chiusa con vetrata in alluminio e vetri e mq.22,00 di terrazza antistante a piano, il tutto per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di nato a

Trattasi di una unicità immobiliare ad uso residenziale che si sviluppa a primo piano e il cui accesso avviene da un vano scala sito a piano terra e che funge anche da garage. Tale fabbricato è stato realizzato nell'anno 1984 e costruito in muratura portante con conci di tufo o blocchi di calcestruzzo, le coperture sono del tipo piano con solaio latero-cementizio di tipo precompresso, sulle quali è posto il lastricato solare con lastre di pietra leccese. L'abitazione è completa in tutte le parti e si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, con impianti idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento. Questa è costituita oltre al vano scala, da studio, soggiorno, due camere da letto, pranzo, cottura, bagno, disimpegno, ingresso, terrazza antistante e retrostante chiusa, sulla quale insiste un ripostiglio e un bagnetto comunicante con camera da letto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di ZOLLINO (LE) - Foglio 7 Particella 1112 sub. 10, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani. Rendita Catastale 316,07 euro, indirizzo catastale: via Aldo Moro n.6 P.T.- P.1

Intestata a:

- nato a → *Piena Proprietà 1/1*

Derivante da ATTO DONAZIONE del 3/3/1984 notaio Donato Placi trascritto a Lecce il 09/03/1984 nn.9769/8681 proveniente da

Coerenze: via Aldo Moro, Foglio 7 Particella 1111, 1155.

L'immobile risulta realizzato nell'anno 1984 con regolare **concessione edilizia n. 6/84 PRATICA EDILIZIA n. 21/83** intestata a e successivamente volturata a nome di e relativa alla costruzione di due appartamenti a primo piano.

CONCESSIONE EDILIZIA PER VARIANTE in corso d'opera n. 7/87 e successiva DIA in data 19/03/2003 prot. 1251 per risanamento igienico e coibentazione pareti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	293,20 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:	€ 190.580,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 190.580,00
Data della valutazione:	03/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (05.05.2023) l'immobile risultava occupato da in qualità di proprietario.



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: **Sì**. (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** a favore di _____ contro _____ e _____ nascente da concessione garanzia mutuo del 13/6/2012 notaio Galati rep. 23708/14629 trascritta il 15/06/2012 n. 20243/1640. contro _____ e gravante sull'opificio e contro _____ debitore non datore, **relativamente al lotto n.2.**

Importo Ipoteca: € **90.000,00**

Importo Capitale: € **162.000,00**

- **IPOTECA LEGALE** trascritta a Lecce n. 32895/3968 del 2/10/2019 a favore di _____ contro _____ e _____, emessa _____, 1/10/2019 Rep.2709/5919, **relativamente al lotto n.2**

Importo Ipoteca: € **63.937,06**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di _____, emesso il 27/5/2022 rep. 2601 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 06/07/2022 ai nn. 25564/20067 contro _____ e **grava sul lotto n.2.**

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ nato a _____

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- **Concessione edilizia n. 6/84 - Pratica edilizia n.21/83** intestata a _____ e successiva voltura a nome di _____, relativa alla costruzione di due appartamenti a primo piano.
- **CONCESSIONE EDILIZIA PER VARIANTE in corso d'opera n.7/87** e successiva DIA in data 19/03/2003 Prot.1251 per risanamento igienico e coibentazione pareti.



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 quasi centrale del Comune di Zollino (LE). Zona sviluppata urbanisticamente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 2 - CORPO A - ABITAZIONE			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	287,70 mq	100%	287,70 mq
Terrazza a piano	22,00 mq	25%	5,50 mq
Totale:	309,70 mq		293,20 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 Aldo Moro n.6

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 293,20 mq

Prezzo richiesto: 190.580,00 € pari a 650,00 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 190.580,00 €

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 Zollino, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali. A ciò anche la mia personale esperienza e conoscenza.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 2				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	ABITAZIONE	293,20 mq	190.580,00 €	190.580,00 €
			190.580,00 €	190.580,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 190.580,00

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: € 28.587,00

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: € 161.993,00

Lecce, 03/06/2023

il CTU incaricato

