



TRIBUNALE CIVILE - LECCE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

N° 199/2023 *R.G.Es.Imm.*

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Rita PASCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2023

TECNICO INCARICATO:

Geom. Giuseppe Timo

con studio in LECCE (LE) Viale Ugo Foscolo n. 3
email: timogiuseppe@gmail.com
pec: Giuseppe.timo@geopec.it



TRIBUNALE CIVILE DI LECCE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA N° 199/2023 R.G.Es.Imm.

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A **CIVILE ABITAZIONE** in Casarano alla Corte G. Galilei n. 3, piano terra e scantinato, della superficie commerciale di mq 90,00.

Immobile a destinazione residenziale con accesso da scoperto comune con l'unità immobiliare posta al piano primo (LOTTO 2 della presente perizia), per una superficie coperta complessiva di mq 70 circa, composta da: un vano soggiorno/cucina, camera da letto, bagno e ripostiglio. I vani sono coperti con volte in pietra locale, le strutture portanti sono in buono stato, le finiture dell'immobile sono di tipo economico, gli impianti idrico-fognante ed elettrico sono da adeguare alla normativa vigente.

Al piano scantinato è presente una cantina di mq 45 circa, con volte in pietra, l'accesso avviene mediante scala che parte dallo scoperto comune e dal civico 2 di Corte G. Galilei.

L'unità immobiliare è difforme rispetto alla planimetria catastale all'impianto (ante 1942), tali difformità sono sanabili con pratica edilizia in sanatoria e successiva variazione catastale.

Identificazione catastale:

- Comune di Casarano (LE), foglio 20, particella 252, sub 1, categoria A/4, classe 3°, consistenza 3,5 vani, sup catastale 82 mq, escluso aree scoperte mq 82, rendita € 162,68, indirizzo catastale: Corte Galileo Galilei n. 1-2A, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **90,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.250,00**
Data della valutazione: **26/10/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato

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: **Nessuna.**

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio De Pascalis Giuseppe del 23/06/2011 repertorio n. 14092/8894 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 24 giugno 2011 al numero generale 23319 e al numero particolare 3960 **a favore di Bancapulia S.p.a**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Corte DI Appello Di Lecce del 22 giugno 2023 repertorio n. 2501 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 3 luglio 2023 al numero generale 25086 e al numero particolare 20393 .

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non rilevate
non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione ante 1942, come si evince dalla planimetria catastale all'impianto datata 22/03/1940.

In seguito ad accesso agli atti al Comune di Casarano, non sono state reperite pratiche edilizie successive riguardanti il presente immobile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme alla planimetria catastale all'impianto per una diversa distribuzione interna e modifica delle aperture esterne**, ma regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art 36 D.P.R. 380/01 (SCIA).

Costi di regolarizzazione:

Sanzione amministrativa, Diritti di segreteria e spese tecniche: € 3.500,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Diritti catastali e spese tecniche: € 1.000,00.



BENI IN CASARANO ALLA CORTE G. GALILEI n. 3 - Piano Terra

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

CIVILE ABITAZIONE in Casarano alla Corte G. Galilei n. 3, piano terra e scantinato, della superficie commerciale di mq 90,00, p

Immobile a destinazione residenziale con accesso da scoperto comune con l'unità immobiliare posta al piano primo (LOTTO 2 della presente perizia), per una superficie coperta complessiva di mq 70 circa, composta da: un vano soggiorno/cucina, camera da letto, bagno e ripostiglio. I vani sono coperti con volte in pietra locale, le strutture portanti sono in buono stato, le finiture dell'immobile sono di tipo economico, gli impianti idrico-fognante ed elettrico sono da adeguare alla normativa vigente.

Al piano scantinato è presente una cantina di mq 45 circa, con volte in pietra, l'accesso avviene mediante scala che parte dallo scoperto comune e dal civico 2 di Corte G. Galilei.

L'unità immobiliare è difforme rispetto alla planimetria catastale all'impianto (ante 1942), tali difformità sono sanabili con pratica edilizia in sanatoria e successiva variazione catastale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Casarano.

COLLEGAMENTI

Strada provinciale distante 0,5 km nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	al disotto della media
luminosità:	al disotto della media
panoramicità:	al disotto della media
impianti tecnici:	da adeguare
stato di manutenzione generale:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare versa in uno scarso stato d'uso e manutentivo, necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento degli impianti, infissi e finiture.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni: in legno</i>	al disotto della media
<i>pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica</i>	nella media
<i>protezioni infissi esterni:</i>	assenti
<i>rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento</i>	nella media
Degli Impianti:	
<i>elettrico: incassato</i>	da adeguare
<i>idrico: incassato</i>	da adeguare
<i>clima:</i>	da adeguare
Delle Strutture:	
<i>coperture: con volte in pietra</i>	buone
<i>verticali: muratura portante in pietra locale</i>	buone



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	70,00	x	100 %	=	70,00
Cantina	45,00	x	40 %	=	18,00
Scoperto interno comune con LOTTO 2 (16 mq / 2)	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale					90,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte e dello stato di manutenzione e conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Visto lo stato conservativo dell'unità immobiliare, visto le opere di completamento necessarie all'utilizzo per la destinazione d'uso a cui esso è destinato, si può attribuire un valore unitario di mercato pari ad €/mq 550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 90,00 x €/mq 550,00 = **€ 49.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (piena proprietà): **€ 49.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: siti internet di pubblicità immobiliare; osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed operatori economici del posto.

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Civile abitazione	98,00	0,00	49.500,00 €	49.500,00 €
				49.500,00 €	49.500,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:	
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:	€. 6.750,00
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 in cui si trova, in tondo.	€. 38.250,00

Lecce 26/10/2023

Il Tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Timo



TRIBUNALE CIVILE DI LECCE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA N° 199/2023 R.G.E.

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A **CIVILE ABITAZIONE** in Casarano alla Corte G. Galilei n. 3, piano primo, della superficie commerciale di mq 82,00.

Immobile a destinazione residenziale con accesso da scoperto comune con l'unità immobiliare posta al piano terra (LOTTO 1 della presente perizia), per una superficie coperta complessiva di mq 80 circa, composta da: ingresso, vano soggiorno/cucina, camera da letto suddivisa al suo interno in due ambienti con muro in cartongesso, bagno completo di anti bagno e ripostiglio. La camera da letto è coperta con volta in pietra locale, le restanti camere con solai piani, le strutture portanti sono in discreto stato d'uso e manutentivo, le finiture dell'immobile sono di tipo economico, gli impianti idrico-fognante ed elettrico sono da adeguare alla normativa vigente.

L'unità immobiliare presenta piccole difformità interne sono sanabili con pratica edilizia in sanatoria e successiva variazione catastale.

Identificazione catastale:

- Comune di Casarano (LE), foglio 20, particella 252, sub 2, categoria A/4, classe 3°, consistenza 3,5 vani, sup catastale 79 mq, escluso aree scoperte mq 79, rendita € 162,68, indirizzo catastale: Corte Galileo Galilei n. 2, piano 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.510,00
Data della valutazione:	26/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: *Nessuna.*

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non rilevate
non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione in parte ante 1942 ed in parte sanata con pratica di Condonò edilizio 3271 del 01/03/1986 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 104 del 07/07/1989.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme alla per piccole difformità interne**, regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art 36 D.P.R. 380/01 (CILA).

Costi di regolarizzazione:

Sanzione amministrativa, Diritti di segreteria e spese tecniche: € 3.500,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Diritti catastali e spese tecniche: € 1.000,00.



BENI IN CASARANO ALLA CORTE G. GALILEI n. 3 - Piano Primo

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

CIVILE ABITAZIONE in Casarano alla Corte G. Galilei n. 3, piano primo, della superficie commerciale di mq 82,00.

Immobile a destinazione residenziale con accesso da scoperto comune con l'unità immobiliare posta al piano terra (LOTTO 1 della presente perizia), per una superficie coperta complessiva di mq 80 circa, composta da: ingresso, vano soggiorno/cucina, camera da letto suddivisa al suo interno in due ambienti con muro in cartongesso, bagno completo di anti bagno e ripostiglio. La camera da letto è coperta con volta in pietra locale, le restanti camere con solai piani, le strutture portanti sono in discreto stato d'uso e manutentivo, le finiture dell'immobile sono di tipo economico, gli impianti idrico-fognante ed elettrico sono da adeguare alla normativa vigente.

L'unità immobiliare presenta piccole difformità interne sono sanabili con pratica edilizia in sanatoria e successiva variazione catastale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Casarano.

COLLEGAMENTI

Strada provinciale distante 0,5 km nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	al disotto della media
luminosità:	al disotto della media
panoramicità:	al disotto della media
impianti tecnici:	da adeguare
stato di manutenzione generale:	al disotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare versa in uno scarso stato d'uso e manutentivo, necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria necessari al fine di renderla idonea al suo normale uso abitativo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni: in legno</i>	al disotto della media
<i>pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica</i>	nella media
<i>protezioni infissi esterni:</i>	assenti
<i>rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento</i>	nella media
Degli Impianti:	
<i>elettrico: incassato</i>	da adeguare
<i>idrico: incassato</i>	da adeguare
<i>clima:</i>	da adeguare
Delle Strutture:	
<i>coperture: con volte in pietra e parte con solai piani latero-cementizi</i>	nella media
<i>verticali: muratura portante in pietra locale</i>	buone

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	80,00	x	100 %	=	80,00
Scoperto interno comune con LOTTO 1 (16 mq / 2)	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale					82,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte e dello stato di manutenzione e conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Visto lo stato conservativo dell'unità immobiliare, visto le opere di completamento necessarie all'utilizzo per la destinazione d'uso a cui esso è destinato, si può attribuire un valore unitario di mercato pari ad €/mq 550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 82,00 x €/mq 550,00 = **€. 45.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (piena proprietà): **€ 45.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: siti internet di pubblicità immobiliare; osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed operatori economici del posto.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Civile abitazione	82,00	0,00	45.100,00 €	45.100,00 €
				45.100,00 €	45.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:



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:	€. 6.090,00
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 in cui si trova, in tondo.	€. 34.510,00

Lecce 26/10/2023

Il Tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Timo

