



TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 181/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:.

GIUDICE: **Dott. Antonio BARBETTA**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

CTU incaricato: **geom. Salvatore Ratta**

con studio in Cavallino (LE) via 2 Giugno n.8

E-mail: ratta.salvatore@yahoo.com Pec: geom.salvatoreratta@pec.it

Tel: 328-5744537



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A-PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 di Locale ad uso artigianale, sito nel Comune di Tricase alla via Giordano Bruno n. 28 a piano seminterrato. Tale immobile è adibito ad attività artigianale e fa parte di un fabbricato costituito da tre piani, piano terra e primo piano oltre al piano seminterrato. Il fabbricato risulta realizzato in struttura mista con muratura portante e cemento armato. Le coperture, considerato il periodo della esecuzione del fabbricato, risultano essere con solaio latero cementizio del tipo precompresso. L'immobile interessato risulta ultimato in tutte le parte con materiali di discreta qualità. Tale unità immobiliare risulta formato da un unico e ampio locale con l'eccezione di un vano diviso da muratura e cartongesso e i servizi igienici posti nella parte retrostante. I pavimenti sono in marmette di cemento bianco con scaglie di marmo, infissi in alluminio anodizzato. L'immobile è dotato di impianto idrico e elettrico e fognario. Il fabbricato trovasi ubicato in una zona semicentrale ed è molto sviluppata dal punto di vista urbanistico. Il locale interessato sviluppa una superficie coperta di mq. 148,00 circa. All'interno trovasi una scala che comunica con il piano soprastante.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U.del Comune di TRICASE - Foglio 29 Particella 1427 SUB. 4 Cat. C/6, Classe 3, consistenza 124 mq. Rendita Catastale 384,24 euro, indirizzo catastale: via Giordano BRUNO S1.

Intestata a: xxxxxxxxx

- *Piena Proprietà 1/1*

Derivante da compravendita con atto pubblico per notar xxxxxx del 27/9/2005 rep. 5524 trascritto a Lecce il 04/10/2005 n. 67768 part. proveniente da xxxxxxx

Coerenze: foglio 29 part.lle 1426, 1453, 1390, via Giordano Bruno salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **148,00 m²** Consistenza

commerciale complessiva accessori (verde attrezzato): **22,00 m²**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 83.215,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria: **€ 83.215,00**

Data della valutazione: **26/07/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (19.07.2023) l'immobile risultava occupato dal proprietario esercitando l'attività artigianale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Si.** (Vedi punto 4.2.)*
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***



3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA a favore di xxxxxxxx contro xxxxxxxx nascente da concessione garanzia di mutuo del 27/9/2005 notaio xxxxxxxx trascritta a Lecce il 4/10/2005 nn. 38457/6603.

Importo ipoteca: € 390.000,00

Importo capitale € 195.000,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di XXXXXXXX ., trascritto il 10/6/2022 ai nn. 21761/17065 contro xxxxxxxx.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €

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:

XXXXXXXXX proprietario per 1000/1000.

7. PRATICA EDILIZIA N. 378/2005:

- *PERMESSO DI COSTRUIRE n. 60/2006 intestato a XXXXXXXX per lavori di: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E LAVORI DI ADEGUAMENTO IGIENICO DA EFFETTUARE AL PIANO SEMINTERRATO.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

1. **CONFORMITA' EDILIZIA:** *Il fabbricato risulta conforme ai titoli autorizzativi ottenuti.*

2. **CONFORMITA' CATASTALE:** *Lievi difformità. Non risultano in atti i servizi igienici; difformità sanabili variazione catastale con docfa, i cui costi per la regolarizzazione ammontano ad* € 1.000,00.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato e relativo terreno annesso è ubicato in zona semicentrale, zona sviluppata urbanisticamente e ben definita.

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 1 - CORPO A - LOCALE ARTIGIANALE			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	148,00 mq	100%	148,00mq
Terrazze a piano	22,00 mq	15%	3,30 mq
Totale:	170,00 mq		151,30 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 artigianale.

Indirizzo: via Giordano Bruno S1 n. 28 - TRICASE (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 151,30 mq

Prezzo richiesto: 83.215,00 € pari a 550,00 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: **82.215,00 €**

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 Tricase, 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 (QUOTA 1/1)
A	LOCALE ARTIGIANALE	151,30 mq	83.215,00 €	83.215,00 €
			83.215,00 €	83.215,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità € 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (QUOTA 1/1): € 82.215,00 €

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: € 12.332,00

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 € 69.883,00
nello stato di fatto e di diritto:

Lecce, 26/07/2023

il CTU incaricato
geom. Salvatore Ratta



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO B -PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso commerciale sito nel Comune di Tricase alla via Giordano Bruno n. 28 a piano rialzato. Tale immobile allo stato attuale risulta sfitto ed è utilizzato dal proprietario come deposito materiale vario. Questa unità immobiliare fa parte di un fabbricato costituito da tre piani, piano rialzato e piano seminterrato. Il fabbricato risulta realizzato in struttura mista con muratura portante e cemento armato. Le coperture, considerato il periodo della esecuzione del fabbricato, risultano essere con solaio latero cementizio del tipo precompresso. L'immobile interessato risulta ultimato in tutte le parti con materiali di discreta qualità. Tale unità immobiliare risulta formato da un unico e ampio locale, all'interno del quale trovasi i servizi igienici. I pavimenti sono in marmette di cemento bianco con scaglie di marmo, infissi in alluminio anodizzato e avvolgibili in plastica. L'immobile è dotato di impianto idrico e elettrico e fognario. Il fabbricato trovasi ubicato in una zona semicentrale ed è molto sviluppata dal punto di vista urbanistico. Tale locale già adibito in precedenza ad attività commerciale, infatti le porte di accesso sono dotate di saracinesche. Il locale interessato sviluppa una superficie coperta di mq. 148,00 circa oltre a mq. 12 di terrazza e mq. 32 di scoperto antistante. All'interno trovasi una scala che comunica con il piano sottostante. **Tale fabbricato catastalmente risulta censito come abitazione, ma in realtà non è stato mai adibito ad uso residenziale, come gli stessi titoli autorizzativi dimostrano.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U.del Comune di TRICASE - Foglio 29 Particella 1427 SUB. 6 Cat. A/3, Classe 3, vani 6. Rendita Catastale 309,87 euro, indirizzo catastale: via Giordano BRUNO P.T.

Intestata a:

- XXXXXXXXX →Piena Proprietà 1/1

Derivante da compravendita con atto pubblico per notar xxxxx del 27/9/2005 rep. 5524 trascritto a Lecce il 04/10/2005 n. 67768 part. proveniente da XXXXXXXX

Coerenze: foglio 29 part.lla 1426, 1453, 1390, via Giordano Bruno salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **148,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori (verde attrezzato): **12,00 + 32,00 m²**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 202.540,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria: € 202.540,00

Data della valutazione: **26/07/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (19.07.2023) l'immobile risultava occupato dal proprietario che lo utilizzava come deposito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Si.**(Vedi punto 4.2.)
2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**



4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA a favore di xxxxx contro XXXXXX nascente da concessione garanzia di mutuo del 27/9/2005 notaio xxxxxxxx trascritta a Lecce il 4/10/2005 nn. 38457/6603.

Importo ipoteca: € 390.000,00

Importo capitale € 195.000,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di XXXXXXXX, trascritto il 10/6/2022 ai nn. 21761/17065 contro XXXXXX.

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:

1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXX proprietario per 1000/1000.

7. PRATICA EDILIZIA N. 75/78:

- *Concessione edilizia PROT. 2030/78 del 2/9/1978 intestata a XXXXX relativa alla costruzione di un fabbricato urbano a due piani fuori terra per negozio e abitazione, rilasciata il 9/9/1978.*
- *Concessione edilizia per variante prospettica ed interna, già autorizzato con precedente concessione edilizia.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

1. **CONFORMITA' EDILIZIA:** *Il fabbricato risulta conforme ai titoli autorizzativi ottenuti.*

2. **CONFORMITA' CATASTALE:** *L'unità immobiliare in atti abitazione difforme dalla situazione dei luoghi. Sanabile con variazione catastale con docfa i costi relativi ammontano € 1.000,00 ad*

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato e relativo terreno annesso è ubicato in zona semi centrale, zona sviluppata urbanisticamente ben definita.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:



LOTTO 1 - CORPO B - LOCALE COMMERCIALE			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	148,00 mq	100%	148,00mq
Terrazze a piano	12,00 mq	25%	3,00 mq
scoperto	32,00 mq	15%	4,80 mq
Totale:	192,00 mq		155,80 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 commerciale.

Indirizzo: via Giordano Bruno P.T. n. 28 - TRICASE (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 155,80 mq

Prezzo richiesto: 202.540,00 € pari a 1300,00 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: **201.540,00 €**

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 Tricase, 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 (QUOTA 1/1)
A	LOCALE COMMERCIALE	155,80 mq	202.540,00 €	202.540,00 €
			202.540,00 €	202.540,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità	€ 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 201.540,00
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:	€ 30.231,00
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:	€ 171.309,00

Lecce, 26/07/2023

il CTU incaricato
geom. Salvatore Ratta

