

Promossa da:

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.28/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A - FABBRICATO ad uso residenziale per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 6/18, sito in Calimera (LE) alla via Toma n. 19 al 2° piano int. 9 avente una superficie coperta di mq. 152,56 e mq. 30 di terrazze a piano in piena proprietà per la quota di 6/18. Tale unità abitativa risulta in comproprietà con () a Lecce il 07/11/1974, () ce il 05/07/1971 () data a Calimera (LE) il 31/07/1945 () ato a Calimera (LE) l' 01/02/1950 e i () il 31/7/1942 per 3/18 di proprietà.

Trattasi di una unità abitativa posta a secondo piano di un condominio alla quale si accede a mezzo vano scala comune, dotato di ascensore. Questa è costituita da ingresso, corridoio, ampio salone, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli, tinello e cottura oltre a due terrazze a piano, una retrostante e una antistante. L'abitazione si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione; è dotata di tutti gli impianti: idrico, fognante e riscaldamento con allacciamento alle reti pubbliche. Inoltre, è fornita di apparecchi condizionatori. Il pavimento è realizzato in ceramica, gli infissi esterni in alluminio e avvolgibili in plastica, le bussole interne in legno. Il fabbricato in cui insiste la abitazione interessata alla presente, risulta realizzato negli anni 'ottanta con regolare concessione edilizia n. 297 del 10/10/1978 facente parte della pratica edilizia n. 1725 del 1977 intestata a () relativa alla costruzione di un fabbricato per abitazioni e negozi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di CALIMERA - Foglio 4 Particella 62 sub. 9, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 8 vani. Rendita Catastale 413,17 euro, indirizzo catastale: via Gioacchino Toma n.19 interno8 Piano 2.

Intestata a:

- () Lecce il 09/08/1939 → Piena Proprietà 3/18
- () /1942 → Piena Proprietà 3/18

Oltre a: C ()

Derivante da compravendita con atto pubblico per notar () registrato a Lecce il 18/4/1983 al () 3/4/1983 nn. () proveniente da M. ()

Coerenze: via Gioacchino Toma, vano scala comune, e sub. 8 e sub. 10.

L'immobile risulta realizzato nel 1980 con regolare concessione edilizia n. 297 del 10/10/1978 intestata a () in conformità con l'anzidetto titolo autorizzativo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	182,56 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori (verde attrezzato):	0,00 m ²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.426,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria (quota 6/18):	€ 44.975,33
Data della valutazione:	11/06/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (05.05.2023) l'immobile risultava occupato dai debitori esegutati in qualità di comproprietari per la quota di 6/18.

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:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di _____ la € _____ emesso il 09/01/2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 03/02/2023 ai nn. 4273/3460 contro _____ il 31/7/1942 relativamente alla quota di 3/18 ciascuno.

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:

Ingresso _____ (DEBITORI ESECUTATI). Risultano comproprietari anche _____ Antonio (NON DEBITORI).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- *Concessione edilizia 297 del 10/10/1978 intestata al s _____*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. **CONFORMITA' EDILIZIA:** *L'abitazione presenta modifiche interne. Difformità regolarizzabili con:*

- **SCIA TARDIVA**

€ 2.500,00

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 semiperiferica del Comune di Calimera (LE). Zona sviluppata urbanisticamente.

CONSISTENZA:



Promossa da: _____

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	152,56 mq	100%	152,56 mq
Terrazze a piano	30,00 mq	50%	15,00 mq
Totale:	182,56 mq		167,56 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 Gioacchino Toma n.19 P. 2 interno 8 - CALIMERA (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 167,56 mq

Prezzo richiesto: 142.426,00 € pari a 850,00 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 142.426,00 €

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 similari, 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 Calimera, 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 6/18)
A	ABITAZIONE	167,56 mq	142.426,00 €	47.475,00 €
			142.426,00 €	47.475,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (QUOTA 6/18): € 44.975,33

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: € 6.746,30

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: € 38.229,00

Lecce, 11/06/2023

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta



Promossa da: _____

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.28/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A - BOX AUTO per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 6/18 sito in Calimera (LE) alla via Gioacchino TOMA n.19 Piano seminterrato. A tale box si accede attraverso una rampa scivolo comune e risulta identificato col n.9. Questo sviluppa una superficie coperta di mq. 15,21.

Tale unità immobiliare risulta in comproprietà con _____ 07/11/1974
 Loreta nata a Lecce il 05/07/1945 e _____ nata a Calimera (LE) il 31/07/1945 e
 Antonio nato a Calimera (LE) l' 01/02/1950 e i coniugi esecutati _____ a Castri di Lecce il
 09/08/1939 per 3/18 e _____ nera il 31/7/1942 per 3/18 di proprietà.

Tale box risulta essere ultimato con intonaco, infisso in metallo per accesso, pavimento e impianto elettrico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di CALIMERA (LE) - Foglio 4 Particella 62 sub. 22, Cat.C/6, Classe 2, consistenza 16mq. Rendita Catastale 24,79 euro, indirizzo catastale: via Gioacchino Toma n.19 Piano S1 interno 9.

Intestata a:

- _____ nato a Castri di Lecce il 09/08/1939 → *Piena Proprietà 3/18*

- _____ a Calimera il 31/07/1942 → *Piena Proprietà 3/18*

- Oltre a: _____

ANTONIO.

Derivante da compravendita con atto pubblico per notar _____ in data 27/08/1983
 registrato a Lecce il 18/4/1983 al n. 5654 e _____ 19/14080 proveniente
 da _____

Coerenze: spazio di manovra comune, sub. 21 e sub. 23.

L'immobile risulta realizzato nel 1980 con regolare concessione edilizia n. 297 del 10/10/1978 intestata
 a _____ risulta in conformità con l'anzidetto titolo autorizzativo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,21 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:	€ 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria (quota 6/18):	€ 5.000,00
Data della valutazione:	11/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (05.05.2023) l'immobile risultava occupato da _____
 _____ proprietari per la quota di 3/18 ciascuno.



Promossa da:

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:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di _____ emesso il 09/01/2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 03/02/2023 ai nn. 4273/3460 contro _____ il 9/8/1937 e _____ ata il 31/7/1942 relativamente alla quota di 3/18 ciascuno.

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:**

_____ quota di 6/18 (DEBITORI ESECUTATI). Risultano
comproprietari anche i _____
(DEBITORI).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- *Concessione edilizia 297 del 10/10/1978* intestata al sig. _____

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 semiperiferica del Comune di Calimera (LE).
Zona sviluppata urbanisticamente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:



LOTTO 2 – CORPO A – BOX AUTO			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	15,21 mq	100%	15,21 mq
Totale:	15,21 mq		15,21 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 box-garage

Indirizzo: via Gioacchino Toma n.19 P.S1 interno 9 – CALIMERA (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 15,21 mq

Prezzo richiesto: 15.000,00 € pari a 986,20 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 15.000,00 €

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 Calimera, 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 (QUOTA 6/18)
A	BOX AUTO	15,21 mq	15.000,00 €	5.000,00 €
			15.000,00 €	5.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (QUOTA 6/18): € 5.000,00

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: € 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: € 4.250,00

Lecce, 11/06/2023

il CTU incaricato

