



## **TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 273/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

**GIUDICE: Dott. Francesco OTTAVIANO**

## **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.273/2023

**LOTTO 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**CORPO A** - **FABBRICATO** ad uso **residenziale** per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, sito in Campi Salentina (LE) alla via Mamma Bella n.146 al Terzo Piano di un complesso edilizio con annesso box al Piano Terra e fornito di ascensore condominiale. L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, due bagni, ripostiglio, due camere da letto, salotto e studio, oltre a tre terrazze balconi a piano. La costruzione è realizzata in struttura mista di muratura e calcestruzzo armato con coperture piane, intonaci di tipo civile, pavimento in ceramica, infissi in legno, bussole interne in legno tamburrato laccate, il tutto di ottima fattura. La presente unità immobiliare sviluppa una superficie coperta di 115,75 mq e uno scoperto complessivo di 17,82 mq di terrazza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di CAMPI SALENTINA (LE) - Foglio 35 Particella 1286 sub. 22, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 7 vani. Rendita Catastale 354,29 euro, indirizzo catastale: via Mamma Bella n.146 Terzo Piano.

Intestata a:

- [REDACTED] nato a Campi Salentina (LE) il 30/03/1956 → *Piena Proprietà 1/1*

Derivante da assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Bruno Franco dle 14/07/1990 Rep.3417 e trascritto presso Conservatoria RR.II. in data 10/08/1990 Reg.Gen.27704e Part.22565.

Coerenze: via Mamma Bella, Foglio 35 Part. 1286 sub.21/sub.23, salvo altri.

Il complesso edilizio risulta realizzato presumibilmente nel 1989/'90.

**CORPO B** - **FABBRICATO** ad uso **box** deposito per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, locale multiuso destinato a deposito e garage, sito in Campi Salentina (LE) alla via Mamma Bella sn al Piano Terra del complesso edilizio al quale appartiene l'abitazione al CORPO A del LOTTO 1. Il box auto posto al Piano Terra con apertura di saracinesca basculante ricopre una superficie di 22,24 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di CAMPI SALENTINA (LE) - Foglio 35 Particella 1286 sub. 4, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 17 mq. Rendita Catastale 40,39 euro, indirizzo catastale: via Mamma Bella Piano Terra.

Intestata a:

- [REDACTED] nato a Campi Salentina (LE) il 30/03/1956 → *Piena Proprietà 1/1*

Derivante da assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Bruno Franco dle 14/07/1990 Rep.3417 e trascritto presso Conservatoria RR.II. in data 10/08/1990 Reg.Gen.27704e Part.22565.

Coerenze: via Mamma Bella, Foglio 35 Part. 1286 sub.3/sub.5, salvo altri.

Il complesso edilizio risulta realizzato presumibilmente nel 1989/'90.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **132,84 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori (verde attrezzato): **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 131.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria: € 130.000,00  
Data della valutazione: 05/05/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (22.04.2024) l'immobile risultava occupato dal sig. Antonio Maci e dal suo nucleo familiare costituito dalla moglie e una bambina, i quali risultano conduttori dell'immobile con regolare contratto registrato che si allega alla presente perizia. Il canone di locazione risulta di 3.600,00€ annuo.

### 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** derivante da garanzia erogazione mutuo a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA in data 28/07/2009 per notar Alfredo Cillo Rep. n. 229339/16486, trascritto a Lecce in data 31/07/2009 al n. 31636 Reg. Gen. e n. 4791 Reg. Par. contro ██████████ nato a Campi Salentina (LE) il 30/03/1956.  
IMPORTO IPOTECA: € 190.000,00  
IMPORTO CAPITALE: € 95.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ruoli a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. in data 10/09/2015 Rep.1062/5915, trascritto a Lecce in data 11/09/2015 al n. 26096 Reg. Gen. e n. 2812 Reg. Par. contro ██████████ nato a Campi Salentina (LE) il 30/03/1956 gravante sugli immobili di piena proprietà siti a Campi Salentina (LE) al FOGLIO 35 Part.1266 Sub.4 e sub.22 del N.C.E.U.  
IMPORTO IPOTECA: € 139.174,44  
IMPORTO CAPITALE: € 69.587,22
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. emesso il 12/09/2023 Rep. 4063 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 09/11/2023 al num. 41512 Reg.Gen. e num. 34158 Reg. Part. contro ██████████ nato a Campi Salentina (LE) il 30/03/1956.

### 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: € 2.457,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nato a Campi Salentina (LE) il 30/03/1956.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

➤ *Concessione edilizia n.128 del 1987*

La presente pratica interessa lavori di costruzione di complesso edilizio per un num. di 24 alloggi per civile abitazione di quattro piani fuori terra. Intestata al sig. Agrimi Antonio nella qualità di legale rappresentante del Consorzio Edilizio Interventi Casa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: *Lievi difformità interne, presenza di diversa disposizione degli ambienti*

Il tutto regolarizzabile con:

- *ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (Art.36 del T.U. DPR 380/2001)* € 1.500,00

### 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 Campi Salentina (LE). Zona sviluppata urbanisticamente.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 1 - CORPO A - ABITAZIONE TERZO PIANO			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	115,00 mq	100%	115,00 mq
Terrazze	18,00 mq	25%	4,50 mq
<b>Totale:</b>	<b>133,00 mq</b>		<b>119,50 mq</b>

LOTTO 1 - CORPO B - BOX			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	22,24 mq	60%	13,34 mq
<b>Totale:</b>	<b>22,24 mq</b>		<b>13,34 mq</b>

**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 al Piano Terzo con annesso locale box al Piano Terra

Indirizzo: via Mamma Bella n.146 P.3. – CAMPI SALENTINA (LE)

Superfici LOTTO 1 – CORPO A – ABITAZIONE : 119,50 mq

**Prezzo richiesto LOTTO 1 – CORPO A – ABITAZIONE: 119.500,00 €** pari a 1.000,00 €/mq

Superfici LOTTO 1 – CORPO B – BOX: 13,34 mq

**Prezzo richiesto LOTTO 1 – CORPO B – BOX: 12.000,00 €** pari a 899,55 €/mq

**Prezzo richiesto complessivo LOTTO 1: 131.500,00 €**

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 130.000,00 €

**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 Poggiardo, 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
<b>A</b>	ABITAZIONE TERZO PIANO	119,50 mq	119.500,00 €	119.500,00 €
<b>B</b>	LOCALE BOX	13,34 mq	12.000,00 €	12.000,00 €
			<b>131.500,00 €</b>	<b>131.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità € **1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **130.000,00**

**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: **€ 19.500,00**

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: **€ 110.500,00**

Lecce, 05/05/2024

il CTU incaricato  
Ing. Giacomo Ratta

