



## **TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 96/2022**

**PROCEDURA PROMOSSA DA: INTESA SANPAOLO S.P.A.**

**DEBITORE: \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\***

**GIUDICE: Dott. Pietro ERREDE**

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**CTU incaricato: Ing. Giacomo Ratta**



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.96/2022

**LOTTO 1**

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

**A - PIENA PROPRIETA' ABITAZIONE E LOCALI** a CAVALLINO sito alla via vecchia San Donato fondo Lecciso, della superficie commerciale di 620,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di **\*\*DATO OSCURATO\*\***

Trattasi di azienda Zootecnica costituita da fabbricato in parte destinato ad uso abitativo dal proprietario e in parte locali stalle per ricovero animali ricadente al foglio 3 part.337 del Comune di Cavallino. Inoltre, fa parte integrante del suddetto lotto il terreno di pertinenza del fabbricato e area adiacente specificatamente indicata in catasto con la part.lla n. 336, considerato che il fabbricato e la pertinenza risulterebbe intercluso in un unico lotto. Viene unificato a tale lotto la particella 87 di proprietà di entrambi i debitori. Il fabbricato è di vecchissima costruzione limitatamente a quella parte le cui coperture sono a volte e precisamente realizzato in data antecedente al 1967; questa è in parte destinata ad abitazione e in parte stalla e depositi. Le strutture murarie e di rifinitura sono molto modeste per l'uso cui sono destinate e per l'epoca di realizzazione. Risulta presente pure altro corpo di fabbrica costituito da locale destinato a centrale termica. Parte di tali locali sono realizzati con coperture in lamiera e con coperture in eternit che dovranno essere sanificate con la sostituzione delle coperture. L'intero fabbricato sviluppa una superficie coperta di mq 620 ed è composto da: ingresso, soggiorno, tinello, pranzo, cucina, due camere da letto, bagno, deposito e locali stalla, due altri locali destinati a ricovero animali e adiacenti alla costruzione principale e che risultano realizzati in epoche successive e abusivamente. Queste sono realizzate con coperture in lamiera e in eternit, le cui coperture dovranno essere sostituite e sanate dal punto di vista amministrativo con regolare permesso a costruire in Sanatoria per cui risulta già depositato al Comune di Cavallino. Fa parte integrante di tale fabbricato il terreno di pertinenza e altro terreno che circonda l'azienda e avente una superficie di 41.332 mq (Part.336) e 40 mq (Part.87) per un totale di 41.372 mq. Tale terreno ricade nello strumento urbanistico in zona classificata E2 come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- N.C.E.U. del Comune di CAVALLINO - Foglio 3 Particella 337 sub. 1, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale 221 mq, Rendita Catastale 173,53 euro, indirizzo catastale: Strada comunale Lecce San Donato snc P.T.

Intestata a:

- **\*\*DATO OSCURATO\*\*** nato a Cavallino il 30/08/1955 → *Piena Proprietà*

- N.C.E.U. del Comune di CAVALLINO - Foglio 3 Particella 337 sub. 2, Cat. D/10, Classe 2. Rendita Catastale 1590,00 euro, indirizzo catastale: Strada comunale Lecce San Donato snc P.T.

Intestata a:

- **\*\*DATO OSCURATO\*\*** nato a Cavallino il 30/08/1955 → *Piena Proprietà*

Derivante da successione per testamento del Notaio Paolo Dell'Anna del 26/10/2005, Rep. n. 2744.

Coerenze: via vecchia San Donato, Foglio 3 particella 335, particella 257, particella 255 e strada interpodereale.

L'immobile risulta realizzato in parte prima del 1967, quello realizzato successivamente risulta abusivo.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>620,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 217.000,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria: € 202.000,00  
Data della valutazione: 04/08/2021

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

Alla data del sopralluogo (24.06.2022) l'immobile risulta utilizzato dal 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: **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:

- **IPOTECA LEGALE** a favore di EQUITALIA LECCE S.P.A. contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* derivante da ex art.77 DPR 602/73 del 06/07/2010 Rep. 178789/2010 Reg. Part. 5312.

Importo Ipoteca: € 66.201,04

Importo Capitale: € 33.100,52

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. del 25/02/2011 Rep. 67179/2011 contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\*

Importo Ipoteca: € 23.497,10

Importo Capitale: € 11.748,55

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di INTESA SANPAOLA S.P.A. contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* derivante da decreto ingiuntivo a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, Rep. n.1421/2019 trascritto a Lecce in data 25/06/2019 al n. 2573.

Importo Ipoteca: € 20.000,00

Importo Capitale: € 12.612,14

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., emesso il 25/02/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, Rep. n.977/2022 trascritto a Lecce in data 17/03/2022 al n. 7179 contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\*.

### 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:

\*\*\*DATO OSCURATO \*\*\*



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

**8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:** Il fabbricato risulta in gran parte realizzato in data antecedente al 1967. I locali ricovero animali sono stati realizzati abusivamente e successivamente al 1967. Tali opere abusive possono essere sanate; presso il Comune di Cavallino risulta depositata istanza di Sanatoria e risanamento igienico, la quale è stata definita favorevolmente e che però non è stato mai ritirato il Permesso in Sanatoria. Per il ritiro del suddetto titolo autorizzativo occorre pagare gli oneri che ammontano ad € 15.000,00. Nei terreni adiacenti sono state realizzati abusivamente dei locali deposito animali con coperture precarie in eternit. Per tali opere è stata emessa ordinanza di demolizione da parte del Sindaco del Comune di Cavallino.

**8.2. CONFORMITA' CATASTALE:** *Nessuna.*

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

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato e relativo terreno ammesso è ubicato in zona agricola del Comune di Cavallino nelle immediate periferiche adiacenti. Zona poco sviluppata urbanisticamente.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 1 - CORPO A - Fabbricato			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	620,00 mq	100%	620,00 mq
<b>Totale:</b>	<b>620,00 mq</b>		<b>620,00 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 e locali ricovero animali

Indirizzo: via vecchia san Donato fondo Lecciso

Superfici principali e secondarie: 620,00 mq

**Prezzo richiesto: 217.000,00 €** pari a 350,00€/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 217.000,00 €



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.96/2022

**LOTTO 1**

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

**B** - **PIENA PROPRIETA' di TERRENO** a CAVALLINO alla via vecchia San Donato fondo Lecciso, della superficie commerciale totale di 41.372,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* della particella 336 foglio 3 ( terreno circoscritto al fabbricato di cui al corpo A del Lotto 1) di mq 41.332 e per la quota di 1/2 di \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* e 1/2 di \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* della particella 87 foglio 3 di mq 40.

Terreno con scarsa vegetazione situata nella periferia del paese e ricade in zona E2 dello strumento urbanistico del Comune di Cavallino, agricola con prevalenti colture arboree.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.T. del Comune di CAVALLINO - Foglio 3 Particella 336, superficie 4 ettari 13 are 32 centiare, seminativo/uliveto. Reddito Dominicale = 126,50 euro + 29,09 euro; Reddito Agrario = 81,86 euro + 19,39 euro.

Intestata a:

- \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* nato a Cavallino il 30/08/1955 → *Piena Proprietà*

Coerenze: via vecchia San Donato, Foglio 3 particella 335, particella 257, particella 255, strada interpodereale.

- N.C.T. del Comune di CAVALLINO - Foglio 3 Particella 87, superficie 40 centiare, seminativo. Reddito Dominicale = 0,11 euro; Reddito Agrario = 0,09 euro.

Intestata a:

- \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* nato a Cavallino il 30/08/1955 → *1/2 Proprietà*

- \*DATO OSCURATO\* nata a San Pietro in Lama il 15/1/1961 → *1/2 Proprietà*

Coerenze: Foglio 3 particella 84, particella 335, particella 336.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>41.372,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 206.860,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	<b>€ 206.860,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/08/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo il terreno è in uso dai proprietari.

**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:**

- **IPOTECA LEGALE** a favore di EQUITALIA LECCE S.P.A. contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* derivante da ex art.77 DPR 602/73 del 06/07/2010 Rep. 178789/2010 Reg. Part. 5312.  
Importo Ipoteca: € **66.201,04**  
Importo Capitale: € **33.100,52**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. del 25/02/2011 Rep. 67179/2011 contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\*  
Importo Ipoteca: € **23.497,10**  
Importo Capitale: € **11.748,55**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di INTESA SANPAOLA S.P.A. contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* derivante da decreto ingiuntivo a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, Rep. n.1421/2019 trascritto a Lecce in data 25/06/2019 al n. 2573.  
Importo Ipoteca: € **20.000,00**  
Importo Capitale: € **12.612,14**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., emesso il 25/02/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, Rep. n.977/2022 trascritto a Lecce in data 17/03/2022 al n. 7179 contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\*.

## **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:**

\*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* per la part.336 del foglio 3 e per la part. 87 per quota di 1/2 ciascuno di \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\*.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**8. GIUDIZI DI CONFORMITA':***Nessuna difformità.*

**8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:** *Nessuna difformità*

**8.2. CONFORMITA' CATASTALE:***Nessuna difformità.*

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



## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 1 - CORPO B - Terreno			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Terreno agricolo	41.372,00 mq	100%	41.372,00 mq
<b>Totale:</b>	<b>41.372,00 mq</b>		<b>41.372,00 mq</b>

## VALUTAZIONE:

Procedimento di stima di tipo comparativo.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: Osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del territorio

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: via vecchia San Donato

Superfici principali e secondarie: 41.372,00 mq

**Prezzo richiesto: 206.860,00 €** pari a 4,00€/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 206.860,00 €

### 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 Cavallino, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali.



## VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 1				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
<b>A</b>	Fabbricato	620,00 mq	217.000,00 €	217.000,00 €
<b>B</b>	Terreno	41.372,00 mq	206.860,00 €	206.860,00 €
			<b>423.860,00 €</b>	<b>423.860,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità € 15.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 408.860,00

## 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: € 61.329,00

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: € 347.531,00



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.96/2022

**LOTTO 2**

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

**A** - **PIENA PROPRIETA' TERRENO AGRICOLO** a CAVALLINO sito alla periferia del paese su strada interpoderale fondo Lecciso traversa di via vecchia San Donato, della superficie di 25.527,00 mq per la quota di 1/2 di \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* e 1/2 di \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\*. Le particelle 99 e 257 ricadono in zona E1 nel PRG del Comune di Cavallino e la part.255 in zona E2, come da C.D.U. allegato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.T. del Comune di CAVALLINO - Foglio 3 Particella 99, superficie 60 centiare, fabbricato diruto.

Intestata a:

- \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* → 1/2 Proprietà
- \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* → 1/2 Proprietà

Derivante da compravendita Notaio Enrico Astuto del 31/01/1996, Rep. n. 59782 trascritto il 27/02/1996 al num.5783.

Coerenze: Foglio 3 particelle 387, 97, 98, 100, 257.

- N.C.T. del Comune di CAVALLINO - Foglio 3 Particella 255, superficie 1 ettaro 40 are 91 centiare. Reddito dominicale: 35,75 euro. Reddito agrario: 23,47 euro.

Intestata a:

- \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* → 1/2 Proprietà
- \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* → 1/2 Proprietà

Derivante da compravendita Notaio Enrico Astuto del 31/01/1996, Rep. n. 59782 trascritto il 27/02/1996 al num.5783.

Coerenze: Foglio 3 particelle 256, 86, 257, 388,410, strada interpoderale.

- N.C.T. del Comune di CAVALLINO - Foglio 3 Particella 257, superficie 1 ettaro 13 are 76 centiare. Reddito dominicale: 32,19 euro. Reddito agrario: 26,25 euro.

Intestata a:

- \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* → 1/2 Proprietà
- \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* → 1/2 Proprietà

Derivante da compravendita Notaio Enrico Astuto del 31/01/1996, Rep. n. 59782 trascritto il 27/02/1996 al num.5783.

Coerenze: Foglio 3 particelle 255, 258, 387, 99, 88, 93, 89.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25.527,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.635,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 127.635,00
Data della valutazione:	04/08/2022

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

Alla data del sopralluogo il terreno è in uso dai proprietari.

## 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:

- **IPOTECA LEGALE** a favore di EQUITALIA LECCE S.P.A. contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* derivante da ex art.77 DPR 602/73 del 06/07/2010 Rep. 178789/2010 Reg. Part. 5312.  
Importo Ipoteca: € 66.201,04  
Importo Capitale: € 33.100,52
- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. del 25/02/2011 Rep. 67179/2011 contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* Importo Ipoteca: € 23.497,10  
Importo Capitale: € 11.748,55
- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di INTESA SANPAOLA S.P.A. contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\* derivante da decreto ingiuntivo a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, Rep. n.1421/2019 trascritto a Lecce in data 25/06/2019 al n. 2573.  
Importo Ipoteca: € 20.000,00  
Importo Capitale: € 12.612,14
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., emesso il 25/02/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, Rep. n.977/2022 trascritto a Lecce in data 17/03/2022 al n. 7179 contro \*\*\*DATO OSCURATO \*\*\*.

## 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:

\*\*\*DATO OSCURATO \*\*\*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**8. GIUDIZI DI CONFORMITA':** Nessuna difformità.

**8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:** Nessuna difformità.

**8.2. CONFORMITA' CATASTALE:** Nessuna difformità.

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

### DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il terreno è ubicato in zona agricola di Cavallino. Zona poco sviluppata urbanisticamente. Tale terreno ricade in zona contrassegnata dal PRG del Comune di Cavallino come zona E2 relativamente alla part. 255 ed E1 relativamente alla part. 257 come da C.D.U. allegato.

### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 2 - CORPO A - Terreno Agricolo			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Terreno agricolo	25.527,00 mq	100%	25.527,00 mq
<b>Totale:</b>	<b>25.527,00 mq</b>		<b>25.527,00 mq</b>

### VALUTAZIONE:

Procedimento di stima di tipo comparativo.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: Osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del territorio

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: via vecchia san Donato

Superfici principali e secondarie: 25.527,00 mq

**Prezzo richiesto: 127.635,00 €** pari a 5,00€/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 127.635,00 €



## 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 Cavallino, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 2				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	Terreno agricolo	25.527,00 mq	127.635,00 €	127.635,00 €
			<b>127.635,00 €</b>	<b>127.635,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità € 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 127.635,00

### 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: € 19.145,25

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: € 108.489,75

Lecce, 04/08/2022

il CTU incaricato  
Ing. Giacomo Ratta

