

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2019

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a MONTERONI DI LECCE Via Caccari, della superficie commerciale di 430,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà identificazione catastale:

LE0288768), derivante da dalla p.lla 388 per frazionamento del 21.12.2004 prot. n.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianale terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	430,00 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:	€. 47.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.700,00
Data della valutazione:	16/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario.

Si tratta di un terreno in zona "Caccari" di forma abbastanza regolare, con fronte su strada podereale di circa mt. 25 (cfr. *Planimetria catastale*), dei quali per circa mt. 18 ha una profondità di mt. 23 e per i restanti mt. 7 una profondità di circa mt. 8.

Ha una recinzione in muratura, intonacata e con livellino superiore in pietra leccese, alta circa mt. 2,30 lungo tutto il fronte stradale ed il confine con la p.lla 700 (altra proprietà), mentre lungo il confine opposto al fronte stradale il terreno è delimitato da una recinzione in rete metallica; infine, non esiste un confine fisico ben definito con la p.lla 659, se non una siepe solo per un piccolo tratto, in quanto sia la p.lla 737, oggetto della presente stima, che la p.lla 659 sono della stessa proprietà.

All'interno del terreno è stata realizzata una copertura delle dimensioni esterne di circa mt. (4,00x10,30) ed un'area antistante di circa mt. (3,70x10,30) delimitata da una recinzione in muratura alta un metro, sormontata da ringhiere tipo orso-grill. L'area coperta è suddivisa in tre locali di circa mt. (3,50x3,25), ad uso stalla, tutti dotati di chiusura in ferro zincato alto circa un metro e mezzo.

La restante parte del lotto è terreno incolto.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/03/2018 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 1560 di repertorio, iscritta il 18/07/2018 ai nn. 24141/2920,

), derivante da Decreto ingiuntivo emesso il 22.03.2018 da
Lecce rep. 1560 .

Importo ipoteca: 130.000.

Importo capitale: 80.948,93

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/04/2019 ai nn. 12525/9867 a favore

Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecce il 20/02/2019 al n. 1124.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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:

(dal 27/12/2004), con atto stipulato il 27/12/2004 a firma . rep. 58413 di repertorio, trascritto il 25/01/2005 a Lecce ai nn. 3417/2493.

Il titolo è riferito solamente a al terreno sul quale insiste l'immobile.

L'usufrutto spettant: solidato alla nuda proprietà essendo lo stesso deceduto in data 24/01/1986

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1, in forza di atto
trascritto il 19/09/1980 a Lecce ai nn. 26612/23358

1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia attinente la costruzione del manufatto adibito a stalla che insiste sulla particella, nè per quanto riguarda la recinzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 80 del 11.10.1996 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.529 del 10.05.2001, l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in "Zone per attività primarie di tipo E1 - Agricola" - Riferimento alla N.T.A. Artt. 2.26 e 2.30. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per il dettaglio dei vari indici si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica

Piano Paesaggistico Territoriale Regione Puglia adottato, in forza di delibera G. R. n.1435 del 02.08.2013 e succ. Deliberazione G.R. n. 2022 del 29.10.2013,. Approvato con Deliberazione G.R. n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato in BURP .n. 40 del 23.03.2015

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è mai stata presentata pratica edilizia per la realizzazione della stalla nè per la recinzione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia atta ad ottenere il permesso a costruire in sanatoria, previo pagamento degli e costi di regolarizzazione calcolati dal comune.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi di regolarizzazione definiti in maniera forfettaria: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Vista delle stalle



Vista del muro di cinta

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale depositata risulta un unico ambiente, mentre nello stato dei luoghi detto ambiente è suddiviso in tre distinti locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia del Territorio di pratica DocFa per diversa distribuzione degli interni.

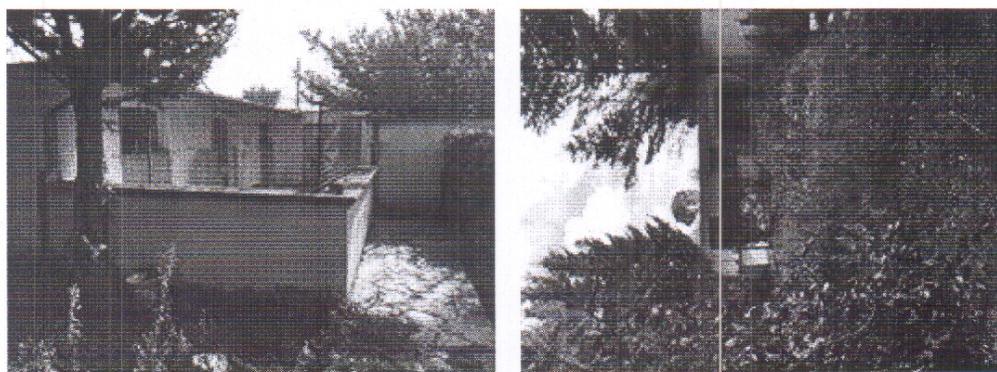
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi Agenzia del Territorio: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

La regolarizzazione può avvenire solo dopo aver il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria da parte del Comune.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA CACCARI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

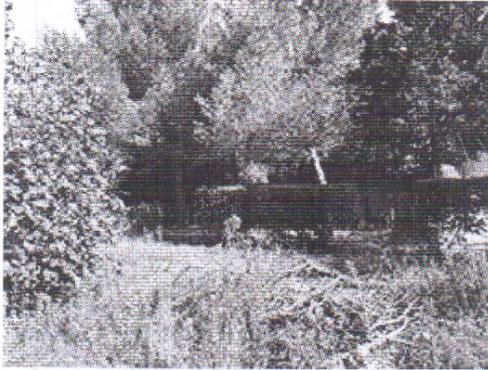
terreno agricolo a MONTERONI DI LECCE Via Caccari, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà)Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 737 (catasto terreni), superficie 430, intestato a
... affionamento del 21.12.2004 prot. n.

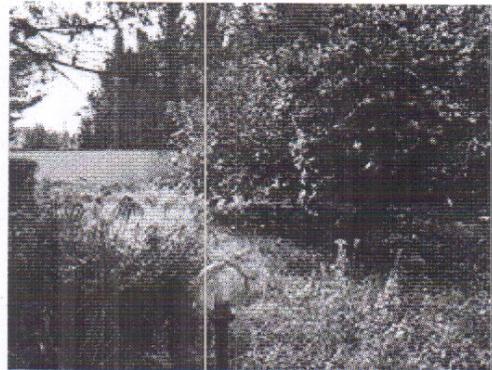
Presenta una forma regolare, un'orografia pianaIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Vista del terreno



Vista del terreno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

scorso ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★

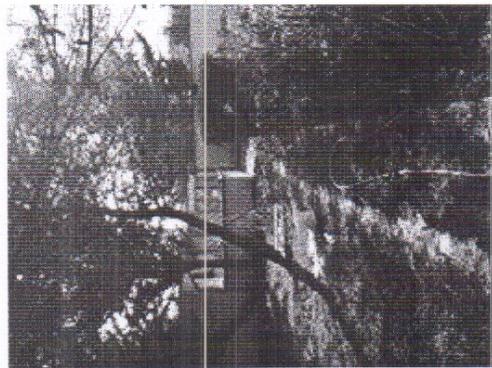
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un terreno in zona "Caccari" di forma abbastanza regolare, con fronte su strada di circa mt. 25 (cfr. *Planimetria catastale*), dei quali per circa mt. 18 ha una profondità di mt. 23 e per i restanti mt. 7 una profondità di circa mt. 8.

Ha una recinzione in muratura, intonacata e con livellino superiore in pietra leccese, alta circa mt. 2,30 lungo tutto il fronte stradale ed il confine con la p.lla 700 (altra proprietà), mentre lungo il confine opposto al fronte stradale il terreno è delimitato da una recinzione in rete metallica; infine, non esiste un confine fisico ben definito con la p.lla 659, se non una siepe solo per un piccolo tratto, in quanto sia la p.lla 737, oggetto della presente stima, che la p.lla 659 sono della stessa proprietà.

All'interno del terreno è stata realizzata una copertura delle dimensioni esterne di circa mt. (4,00x10,30) ed un area antistante di circa mt. (3,70x10,30) delimitata da una recinzione in muratura alta un metro, sormontata da ringhiere tipo orso-grill. L'area coperta è suddivisa in tre locali di circa mt. (3,50x3,25), ad uso stalla, tutti dotati di chiusura in ferro zincato alto circa un metro e mezzo.

La restante parte del lotto è terreno incolto.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	430,00	x	100 %	=	430,00
Totale:	430,00				430,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 30,00

Valore massimo: 70,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Valore del terreno (430 mq x 50 €/mq) = €. 21.500,00
- Valore delle stalle (60 mq x 300 €/mq) = €. 18.000,00 (*)
- Valore del muro di cinta a corpo = €. 15.000,00

Sommano €. 54.500,00

(*) La superficie della stalla è stata opportunamente aumentata per tener conto del muretto con inferriata in orso-grill, che delimita le stalle del resto del terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese tecniche, calcolate a forfait	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 52.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 52.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	430,00	0,00	52.500,00	52.500,00
				52.500,00 €	52.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 47.700,00**