

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2019

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a MONTERONI DI LECCE Corso Arno, della superficie commerciale di **674,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un lotto di terreno edificabile di forma regolare, avente un fronte stradale di circa 20 mt. Il terreno è completamente recintato su tutti i lati; ad esso si accede per mezzo di un ampio cancello in ferro direttamente da Corso Arno. All'interno ci sono una tettoia in ferro con copertura in lamiera ed dei piccoli depositi, realizzati in muratura.

Si evidenzia, inoltre, che l'intero lotto è formato da due particelle appartenenti a due fogli diversi; in particolare la parte più interna è indicata in Catasto al fg. 15 p.la 684 di 447 mq e quella prospiciente su Corso Arno è indicata in catasto al fg. 7 p.la 3389 di 227 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 684 (catasto terreni). superficie 447, indirizzo catastale: Corso Arno, piano: terra, intestato (04D)
Insieme alla p.la 3389 del fg. 7 costituisce l'intero terreno del presente Lotto 5
- foglio 7 particella 3389 (catasto terreni) superficie 227. indirizzo catastale: Corso Arno, piano: terra, intestato
Insieme alla p.la 684 del fg. 15 costituisce l'intero terreno del presente Lotto 5

Presenta una forma regolare, un'orografia piana Il terreno

Al

altro manufatto: muro di cinta su Corso Arno + cancello in ferro a forfait

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	674,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	60,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.400,00
Data della valutazione:	16/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dai sopralluoghi e dalle indagini catastali effettuate, risulta che il lotto è ubicato a cavallo tra due fogli catastali, interessando due distinte particelle confinanti che costituiscono il bene oggetto della presente stima, con una superficie di 674 mq.

In particolare le due particelle sono:

- fg. 7 p.lla 3389 di 227 mq
- fg. 15 p.lla 684 di 447 mq.

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, iscritte il 19/07/2018 ai nn. 24141/2920.

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.

notificato dal 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:

nota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 02/11/1998), con atto stipulato il 02/11/1998 a Lecce ai nn. rep. 23557 di repertorio, trascritto il 10/11/1998 a Lecce ai nn. 33250/25892

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

quota di 1/2 ciascuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In atti non risulta alcuna pratica edilizia

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 I terreni ricadono completamente in area tipizzata "B2 di Completamento e relativi servizi", denominata Comparto Arno/2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per il dettaglio dei vari indici si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica. L'area è sottoposta a formazione di comparto edificatorio, normato dagli Artt. 2.16 e 2.19 comma 2

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:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Entrando nel locale, sul lato sinistra è presente una tettoia in ferro , mentre nella parte destra dei locali deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi ed oneri comunali, calcolati a forfait: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a alla pratica edilizia



Tettoia



Locali deposito

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono stati accatastati i manufatti realizzati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accatastamento dopo il rilascio delle autorizzazioni comunali

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi per accatastamento, calcolati a forfait: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno residenziale a MONTERONI DI LECCE Corso Arno della superficie commerciale di **674,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un lotto di terreno edificabile di forma regolare, avente un fronte stradale di circa 20 mt. Il terreno è completamente recintato su tutti i lati; ad esso si accede per mezzo di un ampio cancello in ferro direttamente da Corso Arno. All'interno ci sono una tettoia in ferro con copertura in lamiera ed dei piccoli depositi, realizzati in muratura.

Si evidenzia, inoltre, che l'intero lotto è formato da due particelle appartenenti a due fogli diversi; in particolare la parte più interna è indicata in Catasto al fg.15 p.la 684 di 447 mq e quella prospiciente su Corso Arno è indicata in catasto al fg. 7 p.la 3389 di 227 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 684 (catasto terreni), superficie 447, indirizzo catastale: Corso Arno, piano:

Insieme alla p.la 3389 del fg. 7 costituisce l'intero terreno del presente Lotto 5

- foglio 7 particella 3389 (catasto terreni), superficie 227, indirizzo catastale: Corso Arno, piano:

terra, ...

Insieme alla p.lla 684 del fg. 15 costituisce l'intero terreno del presente Lotto 5

Presenta una forma regolare , un'orografia piana Il terreno



Portone di ingresso



Vista del lotto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

supermercato

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura manuale

buono ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in terreno

nella media ★★★★★★★★★★



Cancello di ingresso al terreno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile	674,00	x	100 %	=	674,00
Totale:	674,00				674,00

ACCESSORI:

altro manufatto: muro di cinta su Corso Arno + cancello in ferro a forfait

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 90,00

Valore massimo: 120,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, dei valori dei prezzi di mercato acquisiti da agenzie del posto e da tecnici locali, è congruo stabilire come valore medio al metro quadro il €. 100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	674,00	x	100,00	=	67.400,00
Valore superficie accessori:	60,00	x	100,00	=	6.000,00
					73.400,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizie a catastale	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.400,00**

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 residenziale	674,00	60,00	70.400,00	70.400,00
				70.400,00 €	70.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.400,00**

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: **€. 68.400,00**