

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **3.920,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a ----- il 12/11/1939, C.F.:-----

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e destinato alla coltivazione ad orto. Il terreno si estende per una superficie pari a 3952 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante. Si riscontra la presenza di recinzione realizzata in blocchi di pietra naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1239 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO - 2, superficie 39,52, reddito agrario 12,25 €, reddito dominicale 21,43 €, intestato a nato a ----- il 12/11/1939 (-----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni; ----- nato a ----- il 01/10/1971 (-----) nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/12/2016 Repertorio n.: ---- Rogante: -----Sede: TRICASE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n.----/2016) Coerenze: Il lotto confina con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 38, particella 1238, 1299, 347

Presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: orto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: assenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 3.920,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 47.040,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 39.984,00 |
| Data della valutazione: | 10/06/2019 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.



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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ..2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.---/Gen.--- a favore di ----- contro ----- nato a -----il -----, C.F.: ----- e ----- nata a ----- il -----, C.F.: -----, derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ----- nato a ----- il -----, C.F.: ----- in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro --, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione 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**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n° 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- nato a ----- il -----, C.F.: ----- e ---- nata a ----- il -----, C.F.: ----- hanno contratto matrimonio a Tricase il ----- scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



-----per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2016), con atto stipulato il 25/11/2016 a firma di Notaio ----- ai nn. Rep. ----- di repertorio, trascritto il 15/12/2016 a Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità immobiliare- Lecce ai nn. part. -
Usufrutto per 1/1 in regime di comunione legale dei beni in testa al ----- nato a ----- il 12/11/1939, C.F.: -----, Il Sig. ----- conserva la nuda proprietà in quota pari a 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/11/1983 fino al 25/11/2016)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRICASE
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **3.920,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a ----- il 12/11/1939,

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e destinato alla coltivazione ad orto. Il



terreno di estende per una superficie pari a 3952 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante. Si riscontra la presenza di recinzione realizzata in blocchi di pietra naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1239 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 2, superficie 39,52, reddito agrario 12,25 €, reddito dominicale 21,43 €, intestato a ----- nato a ----- il 12/11/1939 ----- usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni; ----- nato a ----- il ----- (-----) nuda propriet` per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/12/2016 Repertorio n.: --- Rogante: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. ---2016)
Coerenze: Il lotto confina con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 38, particella 1238, 1299, 347

Presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: orto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: assenti, il 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 mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Santa Maria di Leuca, Miggiano, Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e destinato alla coltivazione ad orto. Il terreno di estende per una superficie pari a 3952 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante. Si riscontra la presenza di recinzione realizzata in blocchi di pietra naturale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno agricolo in zona "E" | 3.920,00 | x | 100 % | = | 3.920,00 |
| Totale: | 3.920,00 | | | | 3.920,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima



comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari in aggiunta al potere edificatorio della stessa area. Il valore a metro quadrato è valutato in relazione al potere edificatorio del lotto e al più probabile valore di mercato di un potenziale fabbricato da edificarsi all'interno del lotto stesso. Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti redatti dal Ministero delle Finanze e basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario. Nel caso in esame la percentuale di nuda proprietà è pari al 75%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.920,00 x 16,00 = **62.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tricase, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Tricase, agenzie: Tricase, osservatori del mercato immobiliare del territorio

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 | 3.920,00 | 0,00 | 62.720,00 | 47.040,00 |
| | | | | 62.720,00 € | 47.040,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Lotto potenzialmente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.040,00**

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.056,00**

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: **€. 39.984,00**

