



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

335/2015

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonio Barbeta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2019

TECNICO INCARICATO:

Arch. MASSIMO RATTA

CF:RTTMSM81C07E506V
con studio in CAVALLINO (LE) VIA 2 GIUGNO, 8
telefono: 00393293115796
email: archrattamassimo@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 335/2015

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di terreno nel quale insistono due locali deposito per mezzi agricoli e bestiame.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 861, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: foglio 145 particelle 187, 23, salvo altri

B capannone artigianale a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di deposito per mezzi agricoli e bestiame in pessimo stato di conservazione. I tetti a falda sono pericolanti. E' censita in catasto come unità collabente.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 188 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe unità collabente, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C capannone artigianale a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un locale deposito per mezzi agricoli costruito senza titolo edilizio. Tale locale non è sanabile.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 188 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.000,00
Data della valutazione:	02/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di



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: 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 22/09/2017 a firma di Corte d'Appello Lecce ai nn. 4923 di repertorio, trascritta il 16/10/2017 a Lecce ai nn. 32495/24684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da estensione del pignoramento n. 4260 del 29/05/2015

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/1990), registrato il 09/10/1990 a Lecce ai nn. 33542

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di autorizzazione da parte del GE, il CTU ha provveduto ad effettuare variazioni catastali. La particella 188 foglio 145 nasce dal frazionamento della particella 128.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente un locale deposito della superficie di 136 mq costruito senza titolo edilizio. (normativa di riferimento: DPR 380/01)
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



terreno agricolo a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di terreno nel quale insistono due locali deposito per mezzi agricoli e bestiame.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 861, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: foglio 145 particelle 187, 23, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

BENI IN LECCE VIA RAMANNO
CAPANNONE ARTIGIANALE
 DI CUI AL PUNTO B

capannone artigianale a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di deposito per mezzi agricoli e bestiame in pessimo stato di conservazione. I tetti a falda sono pericolanti. E' censita in catasto come unità collabente.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 188 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe unità collabente, superficie 0, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN LECCE VIA RAMANNO



CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

capannone artigianale a LECCE via Ramanno per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un locale deposito per mezzi agricoli costruito senza titolo edilizio. Tale locale non è sanabile.

Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 188 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	0,00
-----------------	-------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 0,00
--	---------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 0,00
---	---------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo 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 ricerche 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 commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: siti internet specializzati

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	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
B	capannone artigianale	0,00	0,00	0,00	0,00
C	capannone artigianale	0,00	0,00	0,00	0,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

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: **€ 50.000,00**

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: **€ 50.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 335/2015

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCE via Ramanno, frazione San Cataldo, della superficie commerciale di **197,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da villetta unifamiliare. L'immobile originario è costruito ante '67. E' stato ristrutturato intorno al 1990. Il fabbricato non è in buono stato di conservazione. Si presenta sul fronte strada con un giardinetto recintato (particella 183). Sul fronte strada è presente una piccola area scoperta da attribuire al lotto solo il 50 % della proprietà indivisa. La villa, a copertura piana, ha un porticato antistante. All'interno sono presenti: ingresso, soggiorno, due camere, due bagni e cucina - sala da pranzo. L'immobile confina, verso il retro del fronte strada, con la particella 4 (stesso lotto). Questa è in parte recintata con muratura in blocchi di cemento ed utilizzata come giardino dell'appartamento. All'interno di questo giardino è presente una volumetria abusiva coperta con onduline in fibrocemento che sviluppa una superficie di circa 260 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 2561, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia (nei passaggi per causa morte) del 09/04/1990 n. 6421
Coerenze: foglio 145 particelle 129, 5, 29, salvo altri
- foglio 145 particella 184 (catasto terreni), superficie 198, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 15/04/2019
Coerenze: foglio 145 particelle 187, 183, 185, 186, salvo altri
- foglio 145 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 135, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: foglio 145 particelle 129, 184, salvo altri
- foglio 145 particella 129 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: zona Ramanno, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 12/01/1991 n 158
Coerenze: foglio 145 particelle 183, 4, salvo altri

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.819,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.819,00



Data della valutazione:

02/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di 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: *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:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/10/2019 a firma di Notaio Rocco Mancuso ai nn. 26017 di repertorio, registrata il 17/12/2010 a Lecce ai nn. 9123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 154.000,00 €

Importo capitale: 77.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/09/2017 a firma di Corte d'Appello Lecce ai nn. 4923 di repertorio, trascritta il 16/10/2017 a Lecce ai nn. 32495/24684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da estensione del pignoramento n. 4260 del 29/05/2015

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/1990), con atto stipulato il 09/04/1990, registrato il 09/10/1990 a Lecce ai nn. 33542



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di autorizzazione da parte del GE, il CTU ha provveduto ad effettuare variazioni catastali. La particella 183 foglio 145 nasce dal frazionamento della particella 128.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella particella 4 è presente una volumetria abusiva di circa 260 mq. (normativa di riferimento: DPR 380/01, PUG Lecce)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- demolizione: €5.000,00
- spese tecniche: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN LECCE VIA RAMANNO, FRAZIONE SAN CATALDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE via Ramanno, frazione San Cataldo, della superficie commerciale di **197,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da villetta unifamiliare. L'immobile originario è costruito ante '67. E' stato ristrutturato intorno al 1990. Il fabbricato non è in buono stato di conservazione. Si presenta sul fronte strada con un giardinetto recintato (particella 183). Sul fronte strada è presente una piccola area scoperta da



attribuire al lotto solo il 50 % della proprietà indivisa. La villa, a copertura piana, ha un porticato antistante. All'interno sono presenti: ingresso, soggiorno, due camere, due bagni e cucina - sala da pranzo. L'immobile confina, verso il retro del fronte strada, con la particella 4 (stesso lotto). Questa è in parte recintata con muratura in blocchi di cemento ed utilizzata come giardino dell'appartamento. All'interno di questo giardino è presente una volumetria abusiva coperta con onduline in fibrocemento che sviluppa una superficie di circa 260 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 2561, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia (nei passaggi per causa morte) del 09/04/1990 n. 6421
Coerenze: foglio 145 particelle 129, 5, 29, salvo altri
- foglio 145 particella 184 (catasto terreni), superficie 198, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 15/04/2019
Coerenze: foglio 145 particelle 187, 183, 185, 186, salvo altri
- foglio 145 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 135, indirizzo catastale: via Ramanno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: foglio 145 particelle 129, 184, salvo altri
- foglio 145 particella 129 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: zona Ramanno, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 12/01/1991 n 158
Coerenze: foglio 145 particelle 183, 4, salvo altri

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
appartamento	170,83	x	100 %	=	170,83
terreno particella 4 (pertinenza dell'abitazione)	1.615,40	x	1 %	=	16,15
terreno part. 183(giardino scoperto antistante)	8,00	x	100 %	=	8,00
terreno part 184	2,50	x	100 %	=	2,50
Totale:	1.796,73				197,48

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **106.819,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 106.819,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 106.819,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo 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 poichè 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 ricerche 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 commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio, ed inoltre: siti internet specializzati

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	appartamento	197,48	0,00	106.819,00	106.819,00
				106.819,00 €	106.819,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 6.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.819,00
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:	€ 100.819,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 335/2015

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCE via Ramanno, frazione San Cataldo, della superficie commerciale di **464,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di appartamento suddiviso in più parti. Il tutto è costruito prima del 1967. L'immobile non è in buono stato di conservazione. Sono presinti zona giorno con cucina e camera da letto oltre a bagni. Alcuni ambienti sono utilizzati come deposito per uso agricolo.

A questo lotto è da attribuire la proprietà del 50% della particella 184 come bene comune al lotto 5.

Nel retro dell'immobile vi è un giardino ad uso esclusivo di questo bene che è parte della particella 5 foglio 145 non oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 198, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/04/2019
Coerenze: foglio 145 particelle 183, 129, 185, 186, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 286,32 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 441,83 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 73 mq, rendita 211,13 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri
- foglio 145 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 61, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 186, 184, salvo altri
- foglio 145 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 49, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 185, 184, 128, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 186, 185, 23, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1960.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	464,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 233.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 233.250,00
Data della valutazione:	02/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di 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: 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 22/09/2017 a firma di Corte d'Appello Lecce ai nn. 4923 di repertorio, trascritta il 16/10/2017 a Lecce ai nn. 32495/24684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da estensione del pignoramento n. 4260 del 29/05/2015

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/04/1990), registrato il 09/10/1990 a Lecce ai nn. 33542

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si tratta di edificio privo di titolo edilizio, ma costruito prima del 1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LECCE VIA RAMANNO, FRAZIONE SAN CATALDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE via Ramanno, frazione San Cataldo, della superficie commerciale di **464,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di appartamento suddiviso in più parti. Il tutto è costruito prima del 1967. L'immobile non è in buono stato di conservazione. Sono presinti zona giorno con cucina e camera da letto oltre a bagni. Alcuni ambienti sono utilizzati come deposito per uso agricolo.

A questo lotto è da attribuire la proprietà del 50% della particella 184 come bene comune al lotto 5.

Nel retro dell'immobile vi è un giardino ad uso esclusivo di questo bene che è parte della particella 5 foglio 145 non oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 145 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 198, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/04/2019
Coerenze: foglio 145 particelle 183, 129, 185, 186, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 286,32 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq,



rendita 441,83 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990

Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri

- foglio 145 particella 128 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 73 mq, rendita 211,13 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 185, 186, 23, salvo altri
- foglio 145 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 61, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 186, 184, salvo altri
- foglio 145 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 49, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 185, 184, 128, salvo altri
- foglio 145 particella 128 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 09/04/1990
Coerenze: foglio 145 part. 186, 185, 23, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
appartamento e depositi	464,00	x	100 %	=	464,00
Totale:	464,00				464,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **233.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 233.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 233.250,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo 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 poichè 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 ricerche 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 commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: siti internet specializzati

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	appartamento	464,00	0,00	233.250,00	233.250,00
				233.250,00 €	233.250,00 €

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: **€ 233.250,00**

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: € 233.250,00

data 02/10/2019

il tecnico incaricato
Arch. MASSIMO RATTA

