

Contenzioso civile N. 8105/2023
promosso da



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

CONTENZIOSO CIVILE

8105/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

I

GIUDICE:

Dr. G .Maggiore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2024

TECNICO INCARICATO:

Ing. Gianfranco Elia

CF:LEIGFR57M30F970J
con studio in NOVOLI (LE) VIA S. GIOVANNI, 21
telefono: 0832711960
fax: 0832711960
email: giaelia57@gmail.com



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gianfranco Elia, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. 978, con studio tecnico in Novoli via S. Giovanni n. 21, in seguito ad incarico conferitomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr. G. Maggiore, con decreto del 21-03-2024, prestava il giuramento di rito.

Lo scrivente veniva chiamato a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Descriva dettagliatamente i beni immobili oggetto di causa e proceda alla loro esatta individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale aggiornata nonché dandone idonea rappresentazione grafica e fotografica;
- 2) Accerti la conformità degli immobili alle leggi urbanistiche vigenti;
- 3) Accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizione relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;
- 4) Specifici se i beni sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed i loro costi;
- 5) Effettui la stima del valore all'attualità;
- 6) Se i beni sono comodamente divisibili ex art. 720 c.p.c., predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto dei dividendi, indicando gli eventuali conguagli;
- 7) Ove i beni non siano comodamente divisibili, ne determini il loro attuale valore di mercato, dando adeguata spiegazione di detta indivisibilità e chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28/2/85 n. 47 e succ. modif.;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 22-04-2024 in Neviano Via Roma, sui luoghi in oggetto, data comunicata alle parti con raccomandate del 13-04-2024.

Erano presenti: -

di cui all'oggetto;

Si è dato inizio alle operazioni peritali a piano terra e primo piano, ove sono state rilevate le misure e prodotta idonea documentazione fotografica.



Contenzioso civile N. 8105/2023
promosso da:

In seguito il sottoscritto si è recato in agro di Neviano, al fine di visionare il terreno agricolo di cui al lotto n. 3, producendo idonea documentazione fotografica.

Preliminarmente il sottoscritto ha acquisito tutta la documentazione necessaria, al fine di valutare quanto richiesto.

Si sono effettuate le opportune ricerche catastali ed ipocatastali, acquisiti estratti di mappa, indi si sono consultate le banche dati sulle valutazioni immobiliari.

Sono state richieste documentazioni presso gli uffici comunali interessati dagli immobili, nonché presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce.

Risposta ai quesiti n. 1), 2), 3) e 5)

- 1) Descriva dettagliatamente i beni immobili oggetto di causa e proceda alla loro esatta individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale aggiornata nonché dandone idonea rappresentazione grafica e fotografica;
- 2) Accerti la conformità degli immobili alle leggi urbanistiche vigenti;
- 3) Accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;



Contenzioso civile N. 8105/2023
promosso da:

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - CONTENZIOSO CIVILE 8105/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Civile abitazione a NEVIANO (Le) via Roma 125-127, della superficie commerciale di 103,67 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di civile abitazione a piano terra, con accesso dalla via Roma. E' costituita da n. 4 vani principali ed accessori, con deposito, wc e ortale retrostante. Di forma pressoché rettangolare, prospetta su via principale. E' dotato di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m. 2,77.

Identificazione catastale:

NCEU del comune di Neviano al foglio 3 particella 34 sub. 1, graffato con sub 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, vani 5.5, rendita 196,00 Euro, indirizzo catastale: via Roma, piano: T, intestato a r
r derivante da edificazione.

Coerenze: Confina a nord con via Roma, a est con particella 36, a ovest con particella 32.

L'intero edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra. Immobile costruito ante 1967 e ristrutturato nel 1983.



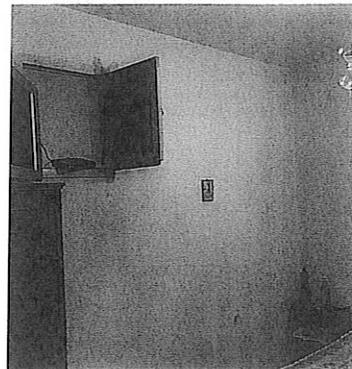
Ingresso principale da via Roma



Interno corridoio



Vano letto

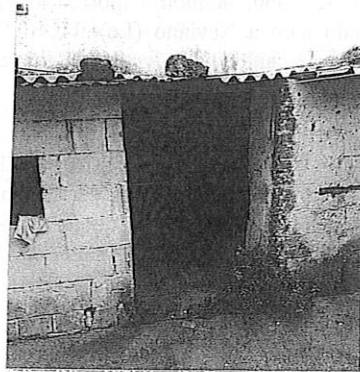


Vano letto





Esterno Ortale



Tettoia in eternit da demolire

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,67 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:	€ . 79.709,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 79.709,00
Data della valutazione:	24/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da di comproprietaria. solo durante le vacanze estive, in qualità

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 giudiziale n. 3192 del 28/11/2012 a favore: con sede
in c.f. domicilio ipotecario eletto: (e contro:



Contenzioso civile N. 8105/2023
promosso da:

130.000,00 di cui euro 87.380,62 di capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Forlì Sezione di Cesena, in data 23/11/2012 rep. 1157/2012.

Ipoteca giudiziale n. 544 del 01/03/2013 a favore: L. [redacted] n. [redacted]
sede in Modena (Mo) c.f. 011 [redacted]

Cerente [redacted]
90.000,00 di cui euro 48.684,87 di capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Modena, in data 20/02/2013 rep. 1760/2012.

Ipoteca giudiziale n. 1670 del 13/06/2013 a favore: I [redacted]

[redacted] p [redacted] a; per euro 180.000,00 di cui euro 123.966,47 di capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Forlì, Sezione distaccata di Cesena, in data 23/03/2013 rep. 469/2013.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare n. 29565 del 28/12/2020, a favore: [redacted] s.p.a., con sede in Torino c.f. [redacted]

P [redacted]
D'Appello di Lecce in data 23/11/2020 rep. 4618.

Pubblico Ufficiale: Unep Corte

4.2.3. Altre trascrizioni:

Accettazione tacita di eredità n. 26872 del 13/09/2022 a favore: [redacted]

Accettazione tacita di eredità n. 26873 del 13/09/2022 a favore: [redacted]

Divisione giudiziale n. 8402 del 14/03/2024 a favore: F [redacted] 65

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

P [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 36 del 18-04-1983, intestata a:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato dal Comune di Neviano, si rilevano:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento di mq. 2,19 nella parte retrostante;
- realizzazione di un a tettoia in eternit per mq. 21,22, da demolire.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento nella parte retrostante da demolire, ma è necessario aggiornare la mappa catastale in quanto non conforme allo stato dei luoghi (la sagoma del fabbricato in Atti è inferiore a quella reale)..

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato dal Comune di Neviano, si rilevano:

- diversa distribuzione degli spazi interni (eliminazione di un tramezzo interno);
- ampliamento di mq. 2,19 nella parte retrostante (da demolire);
- realizzazione di un a tettoia in eternit per mq. 21,22 da demolire.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN NEVIANO VIA ROMA N. 125-127

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Civile abitazione a NEVIANO (Le) via Roma 125-127, della superficie commerciale di 103,67 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di civile abitazione a piano terra, con accesso dalla via Roma. E' costituita da n. 4 vani principali ed accessori, con deposito e wc ortale retrostante. Di forma pressoché rettangolare, prospetta su via principale. E' dotato di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m. 2,77.

Identificazione catastale:

NCEU del comune di Neviano al foglio 3 particella 34 sub. 1, graffato con sub 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, vani 5,5, rendita 196,00 Euro, indirizzo catastale: via Roma, piano: T, intestato a

Coerenze: Confina a nord con via delle Margherite, a est con particella 310, a ovest con particella 214.

L'intero edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra. Immobile costruito ante 1967 e ristrutturato nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

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*



Contenzioso civile
promosso da: T

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,87 x 700,00 = 79.709,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 79.709,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 79.709,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Neviano, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Civile abitazione	113,87	0,00	79.709,00	99.709,00
				79.709,00 €	79.709,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 2000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 77.709,00

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: € . 77.709,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - CONTENZIOSO CIVILE 8105/2023

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

Fabbricato rustico a Neviano via Roma 123, in corso di costruzione, della superficie commerciale di 87,00 mq ubicato al primo piano, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Rustico a primo piano composto da due vani principali e servizi. Risulta allo stato rustico, privo di impianti, infissi, pavimenti, intonaci.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m. 2,76.

Identificazione catastale:

NCEU del comune di Neviano al foglio 3 particella 34 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria: in corso di costruzione, indirizzo catastale: via Roma, piano primo,

1

Coerenze: Confina a nord con via Roma, a est con particella 30, a ovest con particella 32.

L'intero edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra. Immobile costruito ante 1967 e ristrutturato nel 1983.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 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:	€ . 25.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 25.100,00
Data della valutazione:	24/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero in quanto allo stato rustico.

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 giudiziale n. 3192 del 28/11/2012 a favore:

C. [redacted] e li
150.000,00 [redacted] derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Forlì
Sezione di Cesena, in data 23/11/2012 rep. 115/2012.

Ipoteca giudiziale n. 544 del 01/03/2013 a favore: F

C. [redacted] la [redacted] ur.
C. [redacted], derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di
Modena, in data 20/02/2013 rep. 1760/2012.

Ipoteca giudiziale n. 1670 del 13/06/2013 a favore: I

I [redacted] J
I [redacted], derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Forlì, Sezione distaccata di
Cesena, in data 23/03/2013 rep. 469/2013.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento immobiliare n. 29565 del 28/12/2020, a favore:

C. [redacted] e contro:
[redacted] ; Pubblico Ufficiale: Unep Corte
D'Appello di Lecce in data 23/11/2020 rep. 4618.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Accettazione tacita di eredità n. 26872 del 13/09/2022 a favore:

Accettazione tacita di eredità n. 26873 del 13/09/2022 a favore: F

re [redacted] ent
n.

Divisione giudiziale n. 8402 del 14/03/2024 a favore:

€ 123.966,47 di capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Forlì, Sezione
distaccata di Cesena, in data 23/03/2013 rep. 469/2013.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ . 0,00

€ . 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... a propr. per la quota di 1000/1000.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 36 del 18-04-1983, intestata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato dal Comune di Neviano, si rilevano:
- realizzazione di un balcone retrostante per mq. 6,00 circa, da demolire.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento nella parte retrostante da demolire ma è necessario aggiornare la mappa catastale in quanto non conforme allo stato dei luoghi (la sagoma del fabbricato in atti è inferiore a quella reale).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato dal Comune di Neviano, si rilevano:
- realizzazione di un balcone retrostante per mq. 6,00 circa, da demolire

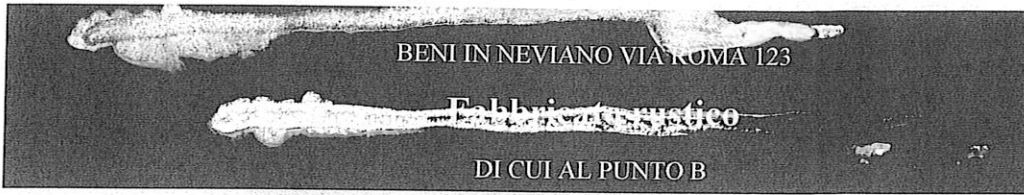
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



Contenzioso civile N° 8105/2023
promosso da: [REDACTED]



Fabbricato rustico a Neviano via Roma 123, in corso di costruzione, della superficie commerciale di 87,00 mq ubicato al primo piano, per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Rustico a primo piano composto da due vani principali e servizi. Risulta allo stato rustico, privo di impianti, infissi, pavimenti,intonaci.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m. 2,76.

Identificazione catastale:

NCEU del comune di Neviano al foglio 3 particella 34 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria: in corso di costruzione, indirizzo catastale: via Roma, piano primo, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confina a nord con via Roma, a est con particella 36, a ovest con particella 32.

L'intero edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra. Immobile costruito ante 1967 e ristrutturato nel 1983.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

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	87,00	x	100 %	=	87,00
Totale:	87,00				87,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: rustico.
Solai: tipologia: il solaio di copertura latero cementizio armato con pignatte in laterizio, condizioni: mediocri.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: rustico.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: inesistenti.
Infissi interni: tipologia: inesistenti
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: inesistente.
Pavim. Esterna: materiale: inesistenti.
Pavim. Interna: materiale: inesistenti.
Impianti:
Elettrico: tipologia: inesistenti.



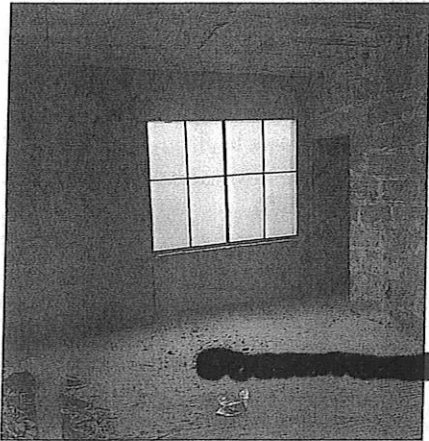
Contenzioso civile N. 8105/2023
promosso da:

VALUTAZIONE:
DEFINIZIONI:

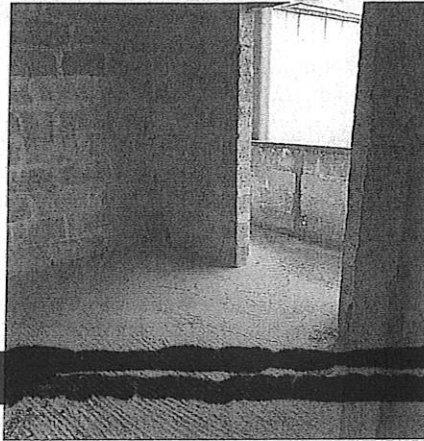
Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

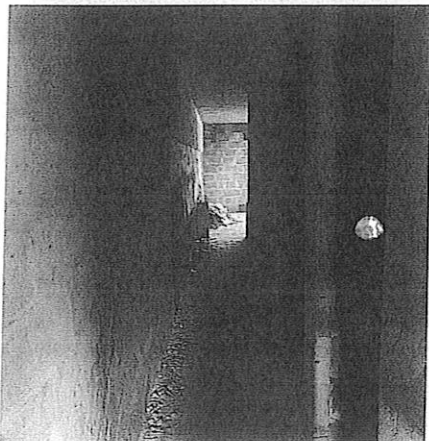
Valore superficie principale: 87,00 x 300,00 = 26.100,00



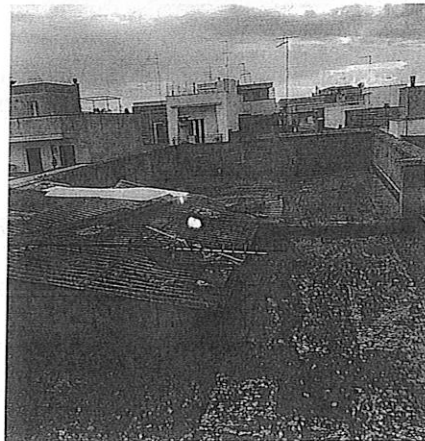
Vano principale allo stato rustico



Cucina e balcone retrostante



Corridoio



Piano solare

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 26.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 26.100,00



Contenzioso civile N. 8105/2023
promosso da

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Agenzie immobiliari, Ufficio tecnico di Neviano, tecnici locali, OMI.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	87,00	0,00	26.100,00	26.100,00
				26.100,00 €	26.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ . 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ . 25.100,00

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:

€ . 25.100,00

data 24/04/2024

il tecnico incaricato
Ing. Gianfranco Elia



Contenzioso civile N. 8105/2023
promosso da:

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - CONTENZIOSO CIVILE 8105/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



Terreno agricolo in agro di Neviano, della superficie catastale di 2.186,00 mq., per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il terreno in questione risulta incolto, con la presenza di alcune piante di ulivo incolte. Vi si accede attraverso una strada interpodereale non asfaltata. Dista circa 2 chilometri dal centro urbano.

Identificazione catastale:

NCT del comune di Neviano al foglio 11 particella 63 (catasto terreni), qualità: uliveto, classe 3, sup. mq. 2.186,00, Reddito dominicale euro 3,95, Reddito agrario euro 4,52.
intestato a

Coerenze: Confina a nord con strada interpodereale, a est con particella 61, a ovest con particella 59.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.186,00 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:	€ . 1.727,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 1.727,00
Data della valutazione:	24/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ed in stato di abbandono.

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.



Contenzioso civile N. 8105/2023
promosso da:

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 giudiziale n. 3192 del 28/11/2012 a favore:

C/
 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Forlì
Sezione di Cesena, in data 23/11/2012 rep. 1157/2012.

Ipoteca giudiziale n. 544 del 01/03/2013 a favore:

C/
 ; per euro
 , derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di
Modena, in data 20/02/2013 rep. 1760/2012.

Ipoteca giudiziale n. 1670 del 13/06/2013 a favore:

C/
 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Forlì, Sezione distaccata di
Cesena, in data 23/03/2013 rep. 469/2013.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare n. 29565 del 28/12/2020, a favore:

C/
 e contro:
 ; Pubblico Ufficiale: Unep Corte
D'Appello di Lecce in data 23/11/2020 rep. 4618.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Accettazione tacita di eredità n. 26872 del 13/09/2022 a favore:

C/ e contro:

Accettazione tacita di eredità n. 26873 del 13/09/2022 a favore:

C/ contro:

Divisione giudiziale n. 8402 del 14/03/2024 a favore:

contro: C/

C/ derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Forlì, Sezione
distaccata di Cesena, in data 23/03/2013 rep. 469/2013.

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



Contenzioso civile N. 8105/2023
promosso da:

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

propr. per la quota di 1000/1000.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Conforme

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



Contenzioso civile N. 8105/2023
promosso da:

BENI IN NEVIANO VIA ROMA 123

Terreno agricolo

DI CUI AL PUNTO C

Terreno agricolo in agro di Neviano, della superficie catastale di 2.186,00 mq., per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il terreno in questione risulta incolto, con la presenza di alcune piante di ulivo incolte. Vi si accede attraverso una strada interpodereale non asfaltata. Dista circa 2 chilometri dal centro urbano.

.Identificazione catastale:

NCT del comune di Neviano al foglio 11 particella 63 (catasto terreni), qualità: uliveto, classe 3, sup. mq. 2.186,00, Reddito dominicale euro 3,95, Reddito agrario euro 4,52.
intestato a

Coerenze: Confina a nord con strada interpodereale, a est con particella 61, a ovest con particella 59.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicati in agro di Neviano, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

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	2.186,00	x	100 %	=	2.186,00
Totale:	2.186,00				2.186,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $2.186,00 \times 7.900/10.000 = 1.727,00$



Ingresso al terreno da vicinale



Terreno incolto con alcune piante di ulivo secche



Contenzioso civile N. 8105/2023
promosso da:



Terreno incolto con alcune piante di ulivo secche



Strada interpodereale di accesso al terreno

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 1.727,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 1.727,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Agenzie immobiliari, Ufficio tecnico di Neviano, tecnici locali, OMI.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno agricolo	2.186,00	0,00	1.727,00	1.727,00
				1.727,00 €	1.727,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 00,00
€ .
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **1.727,00**

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: **1.727,00**



Contenzioso civile N. 8105/2023

promosso da

Risposta al quesito n. 4)

- 4) Specifichi se i beni sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed i loro costi;

La massa dei beni immobili posseduti da
consistono in:

IDENTIFICAZIONE LOTTO	DESTINAZIONE	Sup. catastale	VALORE
LOTTO N. 1	Civile abitazione a piano terra in via Roma Neviano	103,67	77.709,00
LOTTO N. 2	Fabbricato rustico in corso di costruzione a primo piano in via Roma Neviano	87,00	25.100,00
LOTTO N. 3	Terreno agricolo in agro di Neviano	2.186,00	1.727,00
a detrarre: Costo per l'apertura porta ingresso da via pubblica e chiusura porta interna in collegamento con vano s costo			-1.000,00
Totale cespiti			103.536,00

Ai sensi dell'art. 720 c.p.c., i beni in oggetto intestati a
risultano comodamente divisibili, previo
conguaglio, in quanto i rispettivi valori di mercato non consentono una equa
divisione.

Pertanto si propone una divisione in due quote, sulla base delle quote di diritto
dei condividenti, con inevitabili conguagli.



Contenzioso civile N. 8105/2023
promosso da:

PROGETTO DI DIVISIONE			
	DESTINAZIONE	Sup. catastale	VALORE (euro)
QUOTA N. 1	Civile abitazione a piano terra in via Roma Neviano	103,67	77.709,00
	a detrarre: Costo per l'apertura porta ingresso da via pubblica e chiusura porta interna in collegamento con vano scala		-500,00
	Totale Quota n. 1		77.209,00
QUOTA N. 2	Fabbricato rustico in corso di costruzione a primo piano in via Roma Neviano	87,00	25.100,00
	Terreno agricolo in agro di Neviano	2.186,00	1.727,00
	a detrarre: Costo per l'apertura porta ingresso da via pubblica e chiusura porta interna in collegamento con vano scala		-500,00
Totale Quota n. 2			26.327,00

Pertanto, sulla base di suddetta divisione, le quote di diritto risultano così composte:

DIVISIONE QUOTE DI DIRITTO		
	VALORE (euro)	CONGUAGLI
QUOTA N. 1	77.209,00	-25.441,00
QUOTA N. 2	26.327,00	25.441,00
	103.536,00	0,00

data 24/04/2024

il tecnico incaricato
Ing. Gianfranco Elia

