
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000786/16**

Giudice Dr. MEMMO Sergio

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giovanni Carata
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1550
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. II semestre 2008
C.F. CRTGNN48C04E506I- P.Iva 01166740751

con studio in Lecce (Lecce) viale Aldo Moro, 47
telefono: 0832 316055
cellulare: 339 4850872
fax: 0832 316055
email: giovanni.carata@libero.it



**Beni in Cutrofiano (Lecce) Contrada Asso
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cutrofiano (Lecce) frazione località Contatore Contrada Asso.

Composto da n. 5 vani, un bagno ed un servizio. si accede a tale immobile da scoperto di pertinenza. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **123,3**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ***** foglio 5 mappale 50 subalterno 1, categoria A4, classe 1, superficie catastale 107mq escluse aree scoperte, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 111,55.

A.1. Terreno annesso: terreni: intestata a ***** foglio 5 mappale 196 qualità semanitavo, classe 2, superficie catastale 27are e 00ca, - reddito agrario: € 9,06, - reddito domenicale: € 13,25.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola/residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione legale (in corso di cancellazione) derivante da ISCRIZIONE EX ART. 77 D.P.R. 602/73 a favore di ***** , **contro** ***** , a firma

di **** in data 27/04/2006 ai nn. 222943/2006 iscritto a Lecce in data 12/05/2006 ai nn. 18027/2842

importo ipoteca: € 19.412,96

importo capitale: € 9.706,48

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a favore di **** **** - *****

***** , **contro** ***** , a firma di Notaio

**** in data 16/02/2009 ai nn. 22277/11715 iscritto a Lecce in data

17/02/2009 ai nn. 6148/1122

importo ipoteca: € 240.000,00

importo capitale: € 120.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di ****

**** societa per azioni contro ***** a firma di Uff.

Giud. Corte d'appello di Lecce in data 02/11/2016 ai nn. 9385/2016 trascritto a

Lecce in data 07/12/2016 ai nn. 38151/29338

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

**** proprietario dal 20/04/2001 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio *** in data 20/04/2001 ai nn. 10495 di rep. e 3709 di racc. trascritto a Lecce in data 17/05/2001 ai nn. 16469/13094

6.2 Precedenti proprietari:

****proprietario da data antecedente il ventennio al 20/04/2001

7. PRATICHE EDILIZIE:

Come riportato nell'atto notarile a firma di Notaio ****: "La costruzione del fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967 e che a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare anche in sanatoria ai sensi delle norme vigenti. Come tale presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cutrofiano non è stata reperita alcuna pratica edilizia."

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cutrofiano (Lecce) frazione località Contatore Contrada Asso.

Composto da n. 5 vani, un bagno ed un servizio. si accede a tale immobile da scoperto di pertinenza. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **123,3**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a *****foglio 5 mappale 50 subalterno 1, categoria A4, classe 1, superficie catastale 107mq escluse aree scoperte, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 111,55.

L'edificio è stato costruito nel ante '67.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,25 ml.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera comunale n. 68 del 14/06/1972 l'immobile è identificato nella zona zona agricola

Norme tecniche ed indici: IFF: 0,05 mc/mq di cui massimo 0,03 destinati a residenza

RC: 1,5% della superficie del lotto

Hmax: 8 ml

Distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato con un minimo di 5ml

Distanza minima tra fabbricati prospicienti 10ml

Distanza da ciglio stradale: quelle indicate dal D.M. 01/04/1968 e successive modificazioni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
vano 1	Sup. reale lorda	29,66	1,00	29,66
vano 2	Sup. reale lorda	25,73	1,00	25,73
vano 3	Sup. reale lorda	17,70	1,00	17,70
vano 4	Sup. reale lorda	13,56	1,00	13,56
vano 5	Sup. reale lorda	18,10	1,00	18,10

Giudice Dr. MEMMO Sergio
Perito: Geom. Giovanni Carata



bagno	Sup. reale lorda	2,87	1,00	2,87
servizi	Sup. reale lorda	6,42	1,00	6,42
vano scala	Sup. reale lorda	9,26	1,00	9,26
	Sup. reale lorda	123,30		123,30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: muratura portante, materiale: conci di pietra, condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro con persiane, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: bombola a gas, rete di distribuzione: tubi in gomma, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da pozzo artesiano con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Accessori:

A.1. Terreno annesso:	terreni: intestata a ***** foglio 5 mappale 196 qualità semantavo, classe 2, superficie catastale 27are e 00ca, - reddito agrario: € 9,06, - reddito domenicale: € 13,25. Sviluppa una superficie complessiva di 2700mq Destinazione urbanistica: zona produttiva per attività primarie
------------------------------	---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico - comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Cutrofiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
vano 1	29,66	€ 550,00	€ 16.313,00
vano 2	25,73	€ 550,00	€ 14.151,50
vano 3	17,70	€ 550,00	€ 9.735,00
vano 4	13,56	€ 550,00	€ 7.458,00
vano 5	18,10	€ 550,00	€ 9.955,00
bagno	2,87	€ 550,00	€ 1.578,50
servizi	6,42	€ 550,00	€ 3.531,00
vano scala	9,26	€ 550,00	€ 5.093,00
	123,30		€ 67.815,00

- Valore corpo:	€ 67.815,00
- Valore accessori:	€ 3.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 70.815,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 70.815,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso terreno annesso.	123,3	€ 70.815,00	€ 70.815,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 10.622,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 60.192,75

Relazione lotto 001 creata in data 22/11/2017
Codice documento: E067-16-000786-001



**Beni in Cutrofiano (Lecce) Contrada Asso
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cutrofiano (Lecce) frazione località Contatore Contrada Asso.
Superficie complessiva di circa mq **3852**.
Identificato al catasto terreni: intestata a ****foglio 5 mappale 47 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 38are e 52ca, - reddito agrario: € 13,93, - reddito domenicale: € 23,87.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola/residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a favore di **** **** - ****
****, contro ****, a firma di Notaio
**** in data 16/02/2009 ai nn. 22277/11715 iscritto a Lecce in data 17/02/2009 ai nn. 6148/1122
importo ipoteca: € 240.000,00
importo capitale: € 120.000,00
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di ***
**** societa per azioni contro **** a firma di Uff.
Giud. Corte d'appello di Lecce in data 02/11/2016 ai nn. 9385/2016 trascritto a Lecce in data 07/12/2016 ai nn. 38151/29338
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. MEMMO Sergio
Perito: Geom. Giovanni Carata



6.1 Attuali proprietari:

*** proprietario dal 20/04/2001 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio *** in data 20/04/2001 ai nn. 10495 di rep. e 3709 di racc. trascritto a Lecce in data 17/05/2001 ai nn. 16469/13094

6.2 Precedenti proprietari:

***proprietario da data antecedente il ventennio al 20/04/2001

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cutrofiano (Lecce) frazione località Contatore Contrada Asso.

Superficie complessiva di circa mq **3852**.

Identificato al catasto terreni: intestata a **** foglio 5 mappale 47 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 38are e 52ca, - reddito agrario: € 13,93, - reddito domenicale: € 23,87.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno vegetale

Le sistemazioni agrarie presenti sono alberi di ulivo

Le colture in atto sono: erbacee: si.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera comunale n. 68 del 14/06/1972 l'immobile è identificato nella zona agricola

Norme tecniche ed indici: IFF: 0,05 mc/mq di cui massimo 0,03 destinati a residenza

RC: 1,5% della superficie del lotto

Hmax: 8 ml

Distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato con un minimo di 5ml

Distanza minima tra fabbricati prospicienti 10ml

Distanza da ciglio stradale: quelle indicate dal D.M. 01/04/1968 e successive modificazioni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	3.852,00	1,00	3.852,00
	Sup. reale lorda	3.852,00		3.852,00

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico - comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Cutrofiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 7.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 7.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 7.000,00
- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	3852	€ 7.000,00	€ 7.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 1.050,00
€ 0,00
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 5.950,00

Relazione lotto 002 creata in data 22/11/2017
 Codice documento: E067-16-000786-002



**Beni in Cutrofiano (Lecce) Contrada Asso
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cutrofiano (Lecce) frazione località Contatore Contrada Asso.
Superficie complessiva di circa mq **2638**.
Identificato al catasto terreni: intestata a ***foglio 5 mappale 48 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 26are e 38ca, - reddito agrario: € 8,86, - reddito domenicale: € 12,94.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola/residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a favore di **** ** -
, **contro ******, a firma di Notaio
**** in data 16/02/2009 ai nn. 22277/11715 iscritto a Lecce in data 17/02/2009 ai nn. 6148/1122
importo ipoteca: € 240.000,00
importo capitale: € 120.000,00
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca *****+ societa per azioni contro *****a firma di Uff.
Giud. Corte d'appello di Lecce in data 02/11/2016 ai nn. 9385/2016 trascritto a Lecce in data 07/12/2016 ai nn. 38151/29338
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. MEMMO Sergio
Perito: Geom. Giovanni Carata



6.1 Attuali proprietari:

**** ***) proprietario dal 20/04/2001 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio *** in data 20/04/2001 ai nn. 10495 di rep. e 3709 di racc. trascritto a Lecce in data 17/05/2001 ai nn. 16469/13094

6.2 Precedenti proprietari:

*****) proprietario da data antecedente il ventennio al 20/04/2001

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cutrofiano (Lecce) frazione località Contatore Contrada Asso.

Superficie complessiva di circa mq **2638**.

Identificato al catasto terreni: intestata a **** foglio 5 mappale 48 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 26are e 38ca, - reddito agrario: € 8,86, - reddito domenicale: € 12,94.

Il terreno ha una forma poligonale, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno vegetale

Le sistemazioni agrarie presenti sono alberi di ulivo

Le colture in atto sono: erbacee: si.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera comunale n. 68 del 14/06/1972 l'immobile è identificato nella zona agricola

Norme tecniche ed indici: IFF: 0,05 mc/mq di cui massimo 0,03 destinati a residenza

RC: 1,5% della superficie del lotto

Hmax: 8 ml

Distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato con un minimo di 5ml

Distanza minima tra fabbricati prospicienti 10ml

Distanza da ciglio stradale: quelle indicate dal D.M. 01/04/1968 e successive modificazioni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	2.638,00	1,00	2.638,00
	Sup. reale lorda	2.638,00		2.638,00

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico - comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Cutrofiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 4.800,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 4.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 4.800,00
- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	2638	€ 4.800,00	€ 4.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 720,00
€ 0,00
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 4.080,00

Relazione lotto 003 creata in data 22/11/2017
 Codice documento: E067-16-000786-003



**Beni in Cutrofiano (Lecce) Contrada Asso
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cutrofiano (Lecce) frazione località Contatore Contrada Asso.
Superficie complessiva di circa mq **3418**.
Identificato al catasto terreni: intestata a **** foglio 5 mappale 49 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 34are e 18ca, - reddito agrario: € 12,36, - reddito domenicale: € 21,18.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola/residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a favore di **** - **SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro *******, a firma di Notaio **** in data 16/02/2009 ai nn. 22277/11715 iscritto a Lecce in data 17/02/2009 ai nn. 6148/1122
importo ipoteca: € 240.000,00
importo capitale: € 120.000,00
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca **** societa per azioni contro **** a firma di Uff.
Giud. Corte d'appello di Lecce in data 02/11/2016 ai nn. 9385/2016 trascritto a Lecce in data 07/12/2016 ai nn. 38151/29338
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. MEMMO Sergio
Perito: Geom. Giovanni Carata



6.1 Attuali proprietari:

*** **** proprietario dal 20/04/2001 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio **** in data 20/04/2001 ai nn. 10495 di rep. e 3709 di racc. trascritto a Lecce in data 17/05/2001 ai nn. 16469/13094

6.2 Precedenti proprietari:

*****proprietario da data antecedente il ventennio al 20/04/2001

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cutrofiano (Lecce) frazione località Contatore Contrada Asso.

Superficie complessiva di circa mq **3418**.

Identificato al catasto terreni: intestata a **** foglio 5 mappale 49 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 34are e 18ca, - reddito agrario: € 12,36, - reddito domenicale: € 21,18.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno vegetale

Le sistemazioni agrarie presenti sono alberi di ulivo

Le colture in atto sono: erbacee: si.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera comunale n. 68 del 14/06/1972 l'immobile è identificato nella zona agricola

Norme tecniche ed indici: IFF: 0,05 mc/mq di cui massimo 0,03 destinati a residenza

RC: 1,5% della superficie del lotto

Hmax: 8 ml

Distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato con un minimo di 5ml

Distanza minima tra fabbricati prospicienti 10ml

Distanza da ciglio stradale: quelle indicate dal D.M. 01/04/1968 e successive modificazioni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	3.418,00	1,00	3.418,00
	Sup. reale lorda	3.418,00		3.418,00

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico - comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Cutrofiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 6.300,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 6.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 6.300,00
- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	3418	€ 6.300,00	€ 6.300,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 945,00
€ 0,00
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 5.355,00

Relazione lotto 004 creata in data 22/11/2017
 Codice documento: E067-16-000786-004

