



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

366/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Alessandro Silvestrini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO D'ERCOLE

CF: DRCFNC66P29E506F
con studio in LECCE (LE) VIA A. PETRONELLI, 18
telefono: 00390832301072
email: archfra@libero.it
PEC: francesco.dercole@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 366/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a CAVALLINO via da denominarsi, della superficie commerciale di 232,00 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà

Lotto edificabile composto dalle due particelle 2281 e 1870 (due corpi A e B) ed identificato nel Piano di Lottizzazione Convenzionata come I3 sul quale è possibile realizzare un villino autonomo con giardino di pertinenza. Si trova in una zona di espansione ancora non terminata, con strade e servizi da definire. Si accede tramite una strada ancora non asfaltata. La superficie massima coperta realizzabile è pari a 180,86 mq, due piani fuori terra, altezza massima 7,50 m, volume massimo realizzabile 786,14 mc. E' privo di recinzione ed elettricità.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2281 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 232, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a
derivante da frazionamento del 08/08/2007 / prauca n. LE03409/0 in atti dal
08/08/2007 (n. 340970.1/2007)

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianaIl terreno

B terreno residenziale a CAVALLINO via da denominarsi, della superficie commerciale di 252,00 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà

Lotto edificabile composto dalle due particelle 2281 e 1870 (due corpi A e B) ed identificato nel Piano di Lottizzazione Convenzionata come I3 sul quale è possibile realizzare un villino autonomo con giardino di pertinenza. Si trova in una zona di espansione ancora non terminata, con strade e servizi da definire. Si accede tramite una strada ancora non asfaltata. La superficie massima coperta realizzabile è pari a 180,86 mq, due piani fuori terra, altezza massima 7,50 m, volume massimo realizzabile 786,14 mc. E' privo di recinzione ed elettricità.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1870 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 252, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,11 €, intestato a
, derivante da Frazionamento del 16/05/2006 pratica n. LE01124/3 in atti dal
16/05/2006 (n. 112473.1/2006)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	484,00 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:	€. 19.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.456,00
Data della valutazione:	09/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/10/2021 a firma di Uff. Giudiziario Corte di Appello di Lecce ai nn. 4359/2021 di repertorio, trascritta il 26/11/2021 a Lecce ai nn. 41852/33166, a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

accettazione di eredità espressa in nome e luogo del rinunziante ai sensi dell'art. 524 c.c., stipulata il 12/02/2020 a firma di notaio Angela Iacovelli ai nn. 3791 rep. di repertorio, registrata il 21/02/2020 a Lecce ai nn. 6674/5210, a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da atto notaio Angela Iacovelli.

[redacted] nella indicata qualità di creditore di [redacted] e per soddisfare il credito giudizialmente accertato sorto anteriormente alla rinuncia all'eredità da parte di [redacted] chiamato per legge, avvenuta con dichiarazione resa innanzi al notaio Sergio Dal Verme di Lecce in data 23/06/2017, rep. n. 26886, registrata a Lecce il 28/06/2017 al n. 6407, ha accettato l'eredità in nome e luogo del suddetto rinunziante

domanda giudiziale, stipulata il 13/07/2017 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 22888 rep. di repertorio, trascritta il 03/08/2017 a Lecce ai nn. 25912/19779, a favore di [redacted] contro Greco Francesca, Greco Domenico, Greco Giunio, Greco Ludovico, Bascià Luana, derivante da impugnazione di acquisti per causa di morte.

Domanda giudiziale per accertare e dichiarare la nullità, inefficacia ed invalidità del testamento pubblico a rogito del notaio Di Gregorio del 06/12/2016, redatto in condizioni di incapacità del testatore; [redacted] indegni a succedere nel patrimonio di Mario Bascià e dichiarare aperta la successione di [redacted]

domanda giudiziale per impugnazione di rinuncia di eredità da parte dei creditori, stipulata il 07/03/2018 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 874/2018 rep. di repertorio, trascritta il 23/11/2018 a Lecce ai nn. 37562/29033, a favore di [redacted] contro [redacted]

Tribunale di Lecce.

Per effetto dell'accoglimento del ricorso con ordinanza emessa dal Tribunale di Lecce il 06/12/2018, rep. n. 5675/2018, divenuta definitiva non essendo stati proposti nè appello nè reclamo ed annotata a margine della citata trascrizione della domanda giudiziale in data 31/10/2019 ai nn. 36683/3713, la rinuncia all'eredità del debitore non è opponibile al creditore.

io , derivante 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:

per la quota di 1000/1000, in forza di pubblicazione
testamento olografo (dal 13/01/2015), con atto stipulato il 17/06/2015 a firma di notaio Sergio Dal
Verme ai nn. 25651 rep. 11778 racc. di repertorio registrato il 23/06/2015 a Lecce ai nn. 5290 serie 1T.
Successione per la quota di 1/2 di: apertasi il 13/01/2015 (dichiarazione di
successione n. 2772, volume n. 9990/2015, presentata all'Agenzia delle Entrate di Lecce il 20/10/2015,
trascritta a Lecce il 09/11/2015 ai nn. 31777/24942) devoluta in forza di testamento olografo
pubblicato dal notaio S. Dal Verme rep. 25651, in favore del risulta
trascritta la relativa accettazione di eredità. Non risulta trascritta la successione di

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di
divisione (fino al 06/12/2006), con atto stipulato il 26/06/1992 a firma di notaio Alfredo Positano ai
nn. 89850 rep. di repertorio, registrato il 13/07/1992 a Maglie ai nn. 1228, trascritto il 22/07/1992 a
Lecce ai nn. 26966/21862

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 06/12/2006
fino al 13/01/2015), con atto stipulato il 06/12/2006 a firma di segretario del comune di Cavallino ai nn.
878 rep. di repertorio, trascritto il 04/01/2007 a Lecce ai nn. 493/374

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale n. 563 del
31/03/2005 , l'immobile ricade in zona C2 - Residenziali di espansione del P.L.C. "Comparto F" (I.T.:
1,10 mc/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone C2 definiscono ambiti destinati alla
nuova edificazione residenziale. Gli interventi nelle zone C si attuano mediante strumenti urbanistici
esecutivi preventivi P.P. - P.L. - P.E.E.P. estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri di intervento

unitario definiti dalle tavole del PRG. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni: - residenza -commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza, limitatamente al 20% della superficie utile dell'intervento preventivo; -uffici pubblici o privati, studi professionali; -autorimesse ad uso degli edifici. Si applicheranno i seguenti indici e parametri: -Indice di fabbricabilità territoriale: I.T. = 1,10 mc/mq -Rapporto di copertura fondiario: RC = 0,50 mq/mq -Altezza massima: H max = 7,50 m -Numero dei piani fuori terra: NP 1 + piano terra -Arretramento minimo dal filo stradale: quello indicato dalle fasce di rispetto dove prescritte dal PRG e comunque non inferiore a ml 10,00. Per la viabilità di distribuzione interna dei comparti attuativi, valgono le previsioni planovolumetriche dei Piani Urbanistici Esecutivi del PRG e comunque con un minimo di 5 ml. -Distanza minima dai confini: D = 5,00 ml -Distacco minimo tra gli edifici: D = 10,00 ml - sono ammesse costruzioni in aderenza - Standards urbanistici per attrezzature e servizi nel rispetto delle quantità stabilite dal PRG e delle presenti NTA.. Il Piano di Lottizzazione Convenzionata "Comparto F" è stato approvato definitivamente con Deliberazione di C.C. n. 5 del 27.1.2006 e con variante approvata con delibera di C.C. n. 50 del 30.07.07 e stipulate convenzioni urbanistiche giusto atto del Segretario generale rep. n. 878 del 06.12.2006 e atto del notaio Cesare Franco da Lecce, rep. n. 16332 del 11.07.08 registrato a Lecce il 07.08.08 al n. 5470/1T

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno residenziale a CAVALLINO via da denominarsi, della superficie commerciale di **232,00 mq** per la quota di 1/3 di piena proprietà

Lotto edificabile composto dalle due particelle 2281 e 18/0 (due corpi A e B) ed identificato nel Piano di Lottizzazione Convenzionata come I3 sul quale è possibile realizzare un villino autonomo con giardino di pertinenza. Si trova in una zona di espansione ancora non terminata, con strade e servizi da definire. Si accede tramite una strada ancora non asfaltata. La superficie massima coperta

realizzabile è pari a 180,86 mq, due piani fuori terra, altezza massima 7,50 m, volume massimo realizzabile 786,14 mc. E' privo di recinzione ed elettricità.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2281 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 232 reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a
derivante da frazionamento del 08/08/2007 pratica n. LE0340970 in atti dal
00/00/2007 (n. 340970.1/2007)

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianaIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆
servizi:	☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto edificabile composto dalle due particelle (due corpi A e B) ed identificato nel Piano di Lottizzazione Convenzionata come I3 sul quale è possibile realizzare un villino autonomo con giardino di pertinenza. Si trova in una zona di espansione ancora non terminata, con strade e servizi da definire. Si accede tramite una strada ancora non asfaltata. La superficie massima coperta realizzabile è pari a 180,86 mq, due piani fuori terra, altezza massima 7,50 m, volume massimo realizzabile 786,14 mc. E' privo di recinzione ed elettricità.

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
superficie catastale	232,00	x	100 %	=	232,00
Totale:	232,00				232,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state effettuate indagini presso gli operatori del mercato immobiliare della zona e presso il sito Oxanet su esecuzioni immobiliari similari, sul prezzo dei terreni residenziali edificabili nelle zone di espansione del centro urbano. La forbice individuata, in base alla posizione, all'accessibilità, alla volumetria espressa, al fatto che il Piano di Lottizzazione Convenzionata sia già approvato e convenzionato va da un minimo di 90,00 euro/mq ad un massimo di 170,00 euro/mq.

Si ritiene congrua una valutazione di 120,00 euro/mq: $232 \text{ mq} \times 120,00 \text{ euro/mq} = 27.840,00 \text{ euro}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 27.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.840,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.280,00



terreno residenziale a CAVALLINO via da denominarsi, della superficie commerciale di 252,00 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà)

Lotto edificabile composto dalle due particelle 2281 e 1870 (due corpi A e B) ed identificato nel Piano di Lottizzazione Convenzionata come I3 sul quale è possibile realizzare un villino autonomo con giardino di pertinenza. Si trova in una zona di espansione ancora non terminata, con strade e servizi da definire. Si accede tramite una strada ancora non asfaltata. La superficie massima coperta realizzabile è pari a 180,86 mq, due piani fuori terra, altezza massima 7,50 m, volume massimo realizzabile 786,14 mc. E' privo di recinzione ed elettricità.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1870 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 252, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,11 €, intestato a I) il , derivante da Frazionamento del 16/05/2006 pratica n. LE01124/3 in attuazione del 16/05/2006 (n. 112473.1/2006)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto edificabile composto dalle due particelle 2281 e 1870 (due corpi A e B) ed identificato nel Piano di Lottizzazione Convenzionata come I3 sul quale è possibile realizzare un villino autonomo con giardino di pertinenza. Si trova in una zona di espansione ancora non terminata, con strade e servizi da definire. Si accede tramite una strada ancora non asfaltata. La superficie massima coperta realizzabile è pari a 180,86 mq, due piani fuori terra, altezza massima 7,50 m, volume massimo realizzabile 786,14 mc. E' privo di recinzione ed elettricità.

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
superficie catastale	252,00	x	100 %	=	252,00
Totale:	252,00				252,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state effettuate indagini presso gli operatori del mercato immobiliare della zona e presso il sito Oxanet su esecuzioni immobiliari similari, sul prezzo dei terreni residenziali edificabili nelle zone di espansione del centro urbano. La forbice individuata, in base alla posizione, all'accessibilità, alla volumetria espressa, al fatto che il Piano di Lottizzazione Convenzionata sia già approvato e convenzionato va da un minimo di 90,00 euro/mq ad un massimo di 170,00 euro/mq.

Si ritiene congrua una valutazione di 120,00 euro/mq: $252 \text{ mq} \times 120,00 \text{ euro/mq} = 30.240,00 \text{ euro}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 30.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.240,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.080,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico - comparativo o diretto, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Da quanto riportato nella parte descrittiva della relazione, si rendono quindi a seguire le analisi e le valutazioni per individuare il più probabile valore di mercato dell'intero lotto edificabile nelle

condizioni e nello stato di fatto in cui attualmente si trova. Visionati gli elaborati grafici catastali, visti gli atti, esperite le opportune indagini, effettuata un'accurata ricognizione in loco, proceduto ai rilievi, misurazioni e conteggi relativi, nonché visionate alcune procedure esecutive relative a terreni simili, vengono di seguito esposti i risultati.

Per la determinazione del probabile valore di mercato si è fatto riferimento a diversi fattori che concorrono alla formazione del medesimo:

- caratteristiche intrinseche: consistenza del terreno, caratteristiche e condizioni del terreno, grado di rispondenza alla destinazione urbanistica dell'area, indice di fabbricabilità, cubatura realizzabile, etc.;
- caratteristiche estrinseche: ubicazione, comunicazioni e collegamenti viari, accessibilità, presenza di fabbricati, disponibilità di servizi pubblici, salubrità e bellezza del territorio circostante, esposizione, esistenza di strumenti urbanistici regolanti l'area, esistenza di servitù, presenza di opere di urbanizzazione, andamento del mercato immobiliare di beni immobiliari simili, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Cavallino, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	232,00	0,00	27.840,00	9.280,00
B	terreno residenziale	252,00	0,00	30.240,00	10.080,00
				58.080,00 €	19.360,00 €

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: € 19.360,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 2.904,00**

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:

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:	€. 16.456,00