

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a MATINO strada laterale S.P. 262 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno agricolo, con accesso da uno strada bianca interpodereale direttamente collegata alla strada provinciale 262, ha una consistenza catastale di 32.20 are ed è costituito da un'area con forma rettangolare regolare, orografia pianeggiante, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, incolto e senza alberature, sprovvisto di sistemi irrigui e privo di recinzione. Confina con uno stradone interpodereale su due lati e con terreni di proprietà di terzi censiti nel NCT al foglio 27 Particelle 266, 617, 617, 461, 462, 326. Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata è compresa nella zona omogenea "E/5" Agricola nel vigente Programma di Fabbricazione del comune di Matino, disciplinata dall'art. 21 del Regolamento Edilizio (2^ parte).

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 327 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2^, superficie are 32.20, reddito agrario 10,81 €, reddito dominicale 15,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 11/05/2014 protocollo n. le0362867 in atti dal 09/12/2014 trasmissione dati AGEA ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (n. 7817.1/2014)

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:	€. 16.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.600,00
Data della valutazione:	21/01/2019

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Giudiziale iscritta a Lecce il 10/10/2017 ai numeri 31859/3827 per la complessiva somma di € 500.000,00 a favore della Ubi Leasing Spa e contro Mele Antonio Salvatore e Mele Cinzia Antonella

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento trascritto a Lecce il 19/01/2018 ai numeri 2180/1738 a favore della Ubi Leasing Spa e contro Mele Antonio Salvatore e Mele Cinzia Antonella

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:

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario in virtù di compravendita e divisione per atto Notaio Giuseppe de Pascalis Rep. n. 16299 del 04/07/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E/5 Agricola; in tale zona l'edificazione è disciplinata dall'art. 21 del R.E. 2a parte. Norme tecniche di attuazione ed indici: E' formata dalle superfici residue a tutte le altre destinazioni indicate nel territorio, per cui la zona nel programma di fabbricazione è rappresentata di particolare simbologia. Su queste superfici destinate alla pratica di colture produttive ed alla zootecnia è consentita l'edificazione a condizione che: - L'indice fondiario per le residenze sia contenuto entro il limite di 0,03 mc/mq.; Gli edifici non devono comprendere più di due piani ed osservare la distanza minima dalle strade non inferiore a ml. 20, 00, salvo quanto previsto, per maggiori distanze dal D. M. 1.4.1968 N. 1404. - L'altezza massima dei fabbricati è mi. 7,00.



- I distacchi minimi tra fabbricati di mi. 14,00, e, dai confini mi. 8,00.- - L'edilizia esistente, salvo il rispetto dei distacchi precedenti, potrà essere incrementata per un decimo del suo volume attuale solo per il completamento degli edifici a fini igienici (servizi igienico-sanitari, disimpegni ristrutturazioni, ecc.) nel caso di costruzione connessa con l'attività di Trasformazione dei prodotti agricoli, e zootecnia, l'indice potrà essere calcolato tenendo conto dell'area totale dell'azienda, anche per fondi non contigui, purché ricadenti nel territorio comunale. Tali aree, in tal caso, saranno assoggettate a vincolo di inedificabilità da trasciversi a cura del titolare dell'azienda. L'indice di fabbricabilità è elevato a 0,30 mc/mq per la costruzione di stazioni di servizio di distribuzione dei carburanti, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6/8/67, n. 765. Per le opere e manufatti connessi con la zootecnia, la valcrizzazione dell'agricoltura, e la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, valori diversi degli indici e parametri fissati sono consentiti previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6.8.67, n. 765". Sono fatte salve eventuali prescrizioni contenute nel Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e nel Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, approvato con D.G.R. n.176 del 16/02/2015 e pubblicato sul B.U.R.P. al n. 40 del 23/03/2015. Note: Certificato di destinazione Urbanistica del 21/11/2018

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 MATINO STRADA LATERALE S.P. 262

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MATINO strada laterale S.P. 262 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno agricolo, con accesso da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla strada provinciale 262, ha una consistenza catastale di 32.20 are ed è costituito da un'area con forma rettangolare regolare, orografia pianeggiante, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, incolto e senza alberature, sprovvisto di sistemi irrigui e privo di recinzione. Confina con uno stradone interpodereale su due lati e con terreni di proprietà di terzi censiti nel NCT al foglio 27 Particelle 266, 617, 617, 461, 462, 326. Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata è compresa nella zona omogenea "E/5" Agricola nel vigente Programma di Fabbricazione del comune di Matino, disciplinata dall'art. 21 del Regolamento Edilizio (2^a parte).

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 327 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 2^a, superficie are 32.20, reddito agrario 10,81 €, reddito dominicale 15,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 11/05/2014 protocollo n. le0362867 in atti dal 09/12/2014 trasmissione dati AGEA ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (n. 7817.1/2014)





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Casarano Parabita). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 8 km

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno agricolo, con accesso da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla strada provinciale 262, ha una consistenza catastale di 32.20 are ed è costituito da un'area con forma rettangolare regolare, orografia pianeggiante, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, incolto e senza alberature, sprovvisto di sistemi irrigui e privo di recinzione. Confina con uno stradone interpodereale su due lati e con terreni di proprietà di terzi censiti nel NCT al foglio 27 Particelle 266, 617, 617, 461, 462, 326. Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata è compresa nella zona omogenea "E/5" Agricola nel vigente Programma di Fabbricazione del comune di Matino, disciplinata dall'art. 21 del Regolamento Edilizio (2^ parte).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima a corpo basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

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 Matino, agenzie: Matino

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	16.000,00	16.000,00
				16.000,00 €	16.000,00 €

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: **€. 16.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.400,00**

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: **€. 13.600,00**

