

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LIZZANELLO Via Leonardo da Vinci 5, della superficie commerciale di **303,50** mq per la quota di 1/1 di usufrutto

Il bene comprende l'usufrutto per la quota di 1/1 di un appartamento ad uso residenziale posto al primo piano sito alla Via Leonardo da Vinci 5, costituito da 2 piano fuori terra, al quale si accede, da entrata principale indipendente posta al piano terra e smontando dalla rampa di scale sulla destra. E' presente un accesso secondario da Via Alessandro Manzoni costituito da una rampa di scale posizionata all'interno dello scoperto pertinenziale del piano terra che però risulta essere di altro proprietario.

L'immobile sviluppa una superficie coperta lorda di 262 mq ca., mentre presenta una superficie netta calpestabile di 202 mq ca.; gli scoperti presenti sviluppano una superficie di 87 mq ca..

All'immobile si accede dal piano terra tramite l'ampio vano scala, che funge anche da posto auto, attraverso un portone in legno. Accedendo all'immobile troviamo posizionato un ingresso dal quale si accede, a destra, ad un ampio vano soggiorno dotato di balconata prospiciente Via L. da Vinci. Mentre sulla sinistra è posizionato un corridoio/disimpegno per serve le diverse zone dell'appartamento, ovvero, in ordine orario, un vano letto dotato di ripostiglio, il bagno di servizio, il bagno principale, un vano letto matrimoniale, il tinello con accesso al cucinino, ed un altro vano letto.

Dal tinello e dal cucinino si ha accesso all'ampia terrazza retrostante dove è presente l'ingresso al piano al vano lavanderia e dove è posizionata una rampa di scale che immette allo scoperto del piano terra (non di proprietà dell'esecutato) costituendo un secondo accesso secondario all'appartamento del primo piano.

La distribuzione spazio volumetrica risulta ariosa e razionale, con la presenza di finestrature in tutti i vani, le altezze interne si presentano negli standard (altezza 3,50 mt. ca.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di da 3,25 m. a 3,50 m..Identificazione catastale:

1 foglio 20 particella 554 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 2262, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 238 mq, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Leonardo da Vinci, piano: T-1°, intestato a _____ - USUFRUTTUARIO (nato a _____ il/..../., c.f. _____) e _____ -NUDA PROPRIETARIA (nata a _____ il/..../., c.f. _____), derivante da nota presentata per Atto di compravendita per Notaio Federico Colletti in Vernole del 29/10/2013.

Coerenze: Via Leonardo da Vinci, prop. _____, propr. _____, salvo altri e/o diversi
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato e ampliato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ (nato a _____ il/..../., c.f. _____) con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 31/01/2015, con scadenza il 31/01/2019, registrato il 11/06/2015 a Lecce ai nn. 3894 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €720 annue. Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente alla corrente Esecuzione Immobiliare, ma registrato in data successiva all'Esecuzione.

Si precisa che il canone di locazione annuo per complessivi €720,00 è corrisposto per la quota di € 600,00 all'usufruttuario _____ e per la quota di €120,00 alla proprietaria del mobilio _____.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 19/06/2015 a Lecce ai nn. 17468/13902, a favore di Banca Popolare pugliese, contro _____, derivante da Atto giudiziario

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **303,50 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 139.738,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 118.777,64**

Data della valutazione: **02/05/2017**

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:

USUFRUTTUARIO _____ o _____ (nato a _____ il .././....., c.f. _____) - NUDO PROPRIETARIO _____ (nata a _____ il .././....., c.f. _____) per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/10/2013), con atto stipulato il 29/10/2013 a firma di Notaio Colletti ai nn. 790 di repertorio, in forza di Atto di Compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ (nato a _____ il .././....., c.f. _____) per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (fino al 03/10/2002), con atto stipulato il 29/12/1965 a firma di Notar Domenico Mancuso, registrato il 17/01/1966 a Lecce ai nn. 338, trascritto il 24/01/1966 a Lecce ai nn. 4553/4309, in forza di Atto di donazione.

Il presente atto di donazione è relativo al suolo sul quale è stato poi edificato il fabbricato dove ricade l'immobile oggetto del presente procedimento.

_____ o _____ (nato a _____ il .././....., c.f. _____) per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 03/10/2002 fino al 18/03/2013), con atto stipulato il 03/10/2002 a firma di Notaio Mariella Costa ai nn. 52445 di repertorio, registrato il 18/10/2002 a Lecce ai nn. 6749, trascritto il 05/10/2002 a Lecce ai nn. 35769/29011, in forza di Atto di donazione. L'immobile in oggetto viene trasferito da _____ con il consenso della moglie _____ in quanto lo stesso era inserito in un fondo patrimoniale costituito in data 29/12/1990 con atto per Notar Domenico Mancuso (reg. a Lecce il 14/01/1991 al n. 117 e trascritto a Lecce il 22/01/1991 ai nn. 3743/3389)

USUFRUTTUARIO _____ o _____ (nato a _____ il .././....., c.f. _____) - NUDO PROPRIETARIO _____ (nato a _____ - Germania- il .././....., c.f. _____) per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 18/03/2016 fino al 29/10/2013), con atto stipulato il 18/03/2013 a firma di Notaio Barone ai nn. 2434 di repertorio, registrato il 28/03/2013 a Lecce ai nn. 2857, trascritto il 29/03/2013 a Lecce ai nn. 9919/7540, in forza di Atto di Compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. ANTE '67, intestata a _____ (nato a _____ il .././....., c.f. _____), per lavori di edificazione di fabbricato

Condono Edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. 724/'94 **N. 127/'95**, intestata a _____ (nato a _____ il .././....., c.f. _____), per lavori di Ampliamento di fabbricato, presentata il 31/03/1995 con il n. 3060 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La pratica in oggetto riguarda l'ampliamento abusivo dell'intero fabbricato, ovvero, sia al piano terra (non interessato dal pignoramento) e sia l'appartamento al primo piano, in quanto all'epoca della presentazione l'unico proprietario risultava essere _____. L'abusivismo operato sul primo piano riguarda l'edificazione di una terrazza sulla copertura abusiva del piano terra con accesso dallo scoperto privato pertinenziale al piano terra (non interessato dal pignoramento), la chiusura di un pozzo luce interno edificato sulla copertura del piano terra e l'edificazione sul terrazzo di due vani

destinati a cucinino e lavanderia. All'interno della pratica sono presenti gli elaborati grafici necessari sia del piano terra che del primo piano, relazione tecnica, rilievo fotografico, tipo mappale di aggiornamento, pagamenti degli oneri sia concessori che di oblazione in una unica soluzione (da verificare la congruità delle somme versate). Manca la presentazione dell'aggiornata planimetria catastale. Si fa presente che di detta pratica di condono non si fa menzione né nell'Atto di Donazione per Notaio Mariella Costa in Lecce del 03/10/2002, né nell'Atto di Vendita di nuda proprietà per Notaio Carlo Giovanni Barone in Lecce del 18/03/2013.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici: I possibili interventi sono: -Nuove costruzioni in zone prevalentemente libere; - Sopraelevazioni; - Demolizioni-ricostruzioni, ampliamenti e lotti liberi interposti. Per le sopraelevazioni si prescrivono i seguenti indici: - Iff = 5 mc/mq - Hmax = non superiore a 10,50 m; - Rc = 70%; - Dc = >5 m. dai confini. Per le ricostruzioni e gli ampliamenti si prescrivono i seguenti indici: - Iff = 5 mc/mq - Hmax = non superiore a 10,50 m; - Rc = 70%; - Dc = >5 m. dai confini.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria depositata non risulta allineata alla pratica in Sanatoria presentata al Comune di Lizzanello.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA di aggiornamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

presentazione DOCFA: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediati dalla presentazione del DOCFA.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Condono Edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. 724/'94)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica di congruità delle somme versate a titolo concessorio e di oblazione e presentazione della planimetria catastale aggiornata.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

La pratica in oggetto riguarda l'ampliamento abusivo dell'intero fabbricato, ovvero, sia al piano terra (non interessato dal pignoramento) e sia l'appartamento al primo piano, in quanto all'epoca della presentazione l'unico proprietario risultava essere Ancora Elio.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'Atto di Donazione per Notaio Mariella Costa in Lecce del 03/10/2002, inerente le autorizzazioni edilizie, i donanti dichiarano che tutti i cespiti sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967, omettendo, per quanto riguarda il bene in oggetto, che lo stesso era, già all'epoca, interessato da pratica di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. 724/'94 per ampliamento (pratica n. 127 del 31/03/1995, prot. n. 3060). Di conseguenza la consistenza catastale e la rendita individuata nell'atto, inerente il bene oggetto di pignoramento alla data della stipula, risultano inesatte.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'Atto di Vendita di nuda proprietà per Notaio Carlo Giovanni Barone in Lecce del 18/03/2013, inerente le autorizzazioni edilizie, i venditori dichiarano che il cespite è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, omettendo che lo stesso era, già all'epoca, interessato da pratica di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. 724/'94 per ampliamento (pratica n. 127 del 31/03/1995, prot. n. 3060). Di conseguenza la consistenza catastale e la rendita individuata nell'atto, inerente il bene oggetto di pignoramento alla data della stipula, risultano inesatte. Si precisa che in detto atto sono presenti allegate le planimetrie catastali che non rispecchiano il reale stato dei luoghi come da pratica di di Condono Edilizio n. 127 del 31/03/1995.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN LIZZANELLO VIA LEONARDO DA VINCI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIZZANELLO Via Leonardo da Vinci 5, della superficie commerciale di **303,50** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (_____) a favore dell'usufruttuario _____ (nato a _____ il .././....., c.f. _____)

Il bene comprende l'usufrutto per la quota di 1/1 di un appartamento ad uso residenziale posto al primo piano sito alla Via Leonardo da Vinci 5, costituito da 2 piano fuori terra, al quale si accede, da entrata principale indipendente posta al piano terra e smontando dalla rampa di scale sulla destra. E' presente un accesso secondario da Via Alessandro Manzoni costituito da una rampa di scale posizionata all'interno dello scoperto pertinenziale del piano terra che però risulta essere di altro proprietario.

L'immobile sviluppa una superficie coperta lorda di 262 mq ca., mentre presenta una superficie netta calpestabile di 202 mq ca.; gli scoperti presenti sviluppano una superficie di 87 mq ca..

All'immobile si accede dal piano terra tramite l'ampio vano scala, che funge anche da posto auto, attraverso un portone in legno. Accedendo all'immobile troviamo posizionato un ingresso dal quale si accede, a destra, ad un ampio vano soggiorno dotato di balconata prospiciente Via L. da Vinci. Mentre sulla sinistra è posizionato un corridoio/disimpegno per serve le diverse zone dell'appartamento, ovvero, in ordine orario, un vano letto dotato di ripostiglio, il bagno di servizio, il bagno principale, un vano letto matrimoniale, il tinello con accesso al cucinino, ed un altro vano letto.

Dal tinello e dal cucinino si ha accesso all'ampia terrazza retrostante dove è presente l'ingresso al piano al vano lavanderia e dove è posizionata una rampa di scale che immette allo scoperto del piano terra (non di proprietà dell'esecutato) costituendo un secondo accesso secondario all'appartamento del primo piano.

La distribuzione spazio volumetrica risulta ariosa e razionale, con la presenza di finestrate in tutti i vani, le altezze interne si presentano negli standard (altezza 3,50 mt. ca.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di da 3,25 m. a 3,50 m..Identificazione catastale:

1 foglio 20 particella 554 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 2262, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 238 mq, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Leonardo da Vinci, piano: T-1°, intestato a _____ - USUFRUTTUARIO (nato a _____ il .././....., c.f. _____) e _____ -NUDA PROPRIETARIA (nata a _____ il .././....., c.f. _____), derivante da nota presentata per Atto di compravendita per Notaio Federico Colletti in Vernole del 29/10/2013.

Coerenze: Via Leonardo da Vinci, propr. _____, propr. _____, salvo altri e/o diversi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato e ampliato nel 1993.

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: buono

esposizione: ottimo

luminosità: ottimo

panoramicità: buono

impianti tecnici: buono

stato di manutenzione generale: ottimo

servizi: buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il portone di ingresso è in legno massello e il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

Le scale, ubicate all'interno dell'androne del palazzo, sono del tipo a doppie rampe parallele e servono l'unico appartamento al primo piano, i gradini sono in marmo in ottime condizioni manutentive, L'immobile versa in buone condizioni di manutenzione ordinaria e di esercizio.

La struttura verticale dell'edificio è in cemento armato e versa in buone condizioni statiche, i solai sono tutti del tipo piano e versano in buone condizioni d'esercizio.

Le finiture dell'appartamento sono di livello buono, la pavimentazione interna è del tipo a tavelloni di marmo tutta in ottime condizioni di esercizio e di buona qualità, mentre la pavimentazione della terrazza retrostante versa in mediocri condizioni manutentive. Tutti gli infissi sono il legno, con vetro singolo, dotati o di scuri interni o di avvolgibili e versano in buone condizioni di esercizio ma in sufficienti condizioni manutentive sulla parte esterna, le bussole interne sono in legno tamburato e

versano in buone condizioni manutentive e di esercizio. Tutti gli impianti tecnologici risultano adeguati, l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia e risulta a norma con l'epoca di costruzione, l'impianto di riscaldamento si presenta efficiente con terminali costituiti da radiatori in ghisa, l'impianto idrico-fognante è efficiente e funzionante.

Delle Componenti Edilizie:

Degli Impianti:

Delle Strutture:

CLASSE ENERGETICA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato buono

pavimentazione interna: realizzata in marmo buono

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica al di sotto della media

scale: doppia rampa con rivestimento in marmo buono

elettrico: sottotraccia conformità: conforme in parte buono

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in pubblica buono

scale interne: doppia rampa realizzate in marmo; il servoscala è ferro buono

solai: piani buono

[223,24 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15018 registrata in data 08/06/2015

descrizione	consistenza	indice commerciale
Appartamento	262,00 x 100 %	= 262,00
balconi e verande	87,00 x 25 %	= 21,75
androne di accesso	14,90 x 50 %	= 7,45
lastrico solare	246,00 x 5 %	= 12,30
Totale:	609,90	303,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima relativa si è adottato il metodo sintetico-comparativo perchè si ritiene più idoneo alle diverse situazioni di contingenza. Il metodo si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si ha certa notizia della loro quotazione di mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, agenzie:

Lizzanello, osservatori del mercato immobiliare Lizzanello, ed inoltre: OMI

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:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

ID descrizione	consistenza cons.	accessori	valore intero	valore diritto
A appartamento	303,50	0,00	206.380,00	165.104,00
			206.380,00 €	165.104,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 16.510,40**

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 8.255,20**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 139.738,40**

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:	€ 20.960,76
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni</u> <u>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	<u>€ 118.777,64</u>

data 02/05/2017

il tecnico incaricato
SIMONA FRANCO

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a CASTRI DI LECCE Via Giovanni Vernazza snc, della superficie commerciale di **2.812,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (_____)

Il bene comprende la piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo al quale si accede direttamente da Via G. Vernazza. Il terreno sviluppa una superficie di 2.812 mq e la sua forma è assimilabile ad un poligono irregolare.

Identificazione catastale:

1 foglio 10 particella 1282 (catasto terreni), partita 2260, qualita/classe uliveto 2, superficie 2812, reddito agrario 7,26 € reddito dominicale 8,71 € piano: terra, intestato a _____ (nato a _____ il .././....., c.f. _____), derivante da frazionamento del 17/03/2014 (prot. LE0086608) e successiva variazione d'ufficio del 17/03/2014 (prot. LE0020137).

Coerenze: Via G. Vernazza, propr. _____, propr. _____, salvo altri e/o diversi.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a filari, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 19/06/2015 a Lecce ai nn. 17468/13902, a favore di Banca Popolare pugliese, contro _____, derivante da Atto giudiziario

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ o _____ (nato a _____ il .././....., c.f. _____)

per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 03/10/2002), con atto stipulato il 03/10/2002 a firma di Notaio Mariella Costa ai nn. 52445 di repertorio, registrato il 18/10/2002 a Lecce ai nn. 6749, trascritto il 05/10/2002 a Lecce ai nn. 35769/29011, in forza di Atto di donazione.

L'immobile in oggetto viene trasferito da _____.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ o _____ (nata a _____ il .././....., c.f. _____) per la

quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 30/12/1991 fino al 03/10/2002), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di Notaio Giuseppe Salvi ai nn. 52445 di repertorio, registrato il 07/01/1992 a Lecce ai nn. 451, in forza di Atto di donazione

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 L. R. n. 56/80, l'immobile ricade in zona E2. Norme tecniche di attuazione ed indici: In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola. Interventi di trasformazione colturali sono ammesse solo se finalizzati al miglioramento delle

condizioni produttive dell'azienda che risultino da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura. In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti: a) - costruzioni di locali del tipo ricovero-appoggio destinati ad accogliere i servizi occorrenti per la conduzione del fondo e le attrezzature agricole. Si applicano i seguenti indici: - Iff = 0,01 mc/mq; - Superficie minima di intervento Sf = 2 Ha; - Su = 40 mq.

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 CASTRI DI LECCE VIA GIOVANNI VERNAZZA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASTRI DI LECCE Via Giovanni Vernazza snc, della superficie commerciale di **2.812,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (_____)

Il bene comprende la piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno agricolo al quale si accede direttamente da Via G. Vernazza. Il terreno sviluppa una superficie di 2.812 mq e la sua forma è assimilabile ad un poligono irregolare.

Identificazione catastale:

1 foglio 10 particella 1282 (catasto terreni), partita 2260, qualità/classe uliveto 2, superficie 2812, reddito agrario 7,26 € reddito dominicale 8,71 € piano: terra, intestato a _____ (nato a _____ il .././....., c.f. _____), derivante da frazionamento del 17/03/2014 (prot. LE0086608) e successiva variazione d'ufficio del 17/03/2014 (prot. LE0020137).

Coerenze: Via G. Vernazza, propr. _____, propr. _____, salvo altri e/o diversi.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a filari, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al terreno si accede attraverso uno passaggio carrabile da Via G. Vernazza, il terreno è dotato di recinzione solo su due lati, quello longitudinale destro e quello interno, costituita da muretto a secco. Manca la recinzione di separazione con il lotto limitrofo e il muro di confine con Via Vernazza. Si presenta non mantenuto e nel terreno insistono circa 30 alberi di ulivo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni*
livello di piano: nella media

esposizione: nella media

luminosità: nella media

panoramicità: al di sotto della media

impianti tecnici: mediocre

stato di manutenzione generale: mediocre

servizi: mediocre

Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice commerciale
terreno agricolo	2.812,00 x 100 %	= 2.812,00
Totale:	2.812,00	2.812,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.812,00 x 3,00 = **8.436,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.436,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.436,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima relativa si è adottato il metodo sintetico-comparativo perchè si ritiene più idoneo alle diverse situazioni di contingenza. Il metodo si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si ha certa notizia della loro quotazione di mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, agenzie: Lizzanello, osservatori del mercato immobiliare Lizzanello, ed inoltre: OMI

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:

descrizione	consistenza	indice commerciale	
terreno agricolo	2.812,00 x 100 %	= 2.812,00	
Totale:	2.812,00	2.812,00	
Valore superficie principale: 2.812,00 x 3,00 =			8.436,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):			€ 8.436,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):			€ 8.436,00

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:

€ 1.265,40

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:

€ 7.170,60

data 02/05/2017

il tecnico incaricato
SIMONA FRANCO