

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 260/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

G appartamento a MELENDUGNO via Lizza San Niceta, della superficie commerciale di 195,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato, censito catastalmente al Fg 29 P.Illa 1078, è posizionato in posizione centrale rispetto alla zona di terreno di mq 20414 individuata al Fg 29 P.IIe 12 e 13.

L'intera zona, formata dai terreni individuati dalle P.IIe 12 e 13, è ubicata nei pressi dell'Abbazia di San Niceta e del cimitero comunale; ha accesso da strada tramite cancello scorrevole in ferro prospiciente via Lizza San Niceta ed è recintata su tutto il perimetro (circa 600 m). La recinzione è in parte in blocchi "lapillo", in parte è costituita da muro a secco.

In prossimità del fabbricato è presente un pozzo artesiano.

Tre piccole costruzioni in muratura vengono utilizzate come vani tecnici e deposito attrezzi. Sul lotto sono presenti anche manufatti amovibili funzionali all'attività di allevamento dei cavalli svolta al suo interno (tettoie costituite da montanti in legno e copertura in lamiera, recinti in legno e due casupole prefabbricate)

Il terreno, che appare irregolare a causa della presenza di roccia affiorante, è piantumato in parte ad uliveto (i circa 150 alberi presenti sono stati colpiti da Xylella), in parte a bosco misto, oltre a pochi alberi da frutto; negli anni passati è stato interessato da incendi, di cui sono ancora evidenti le tracce.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura e solaio piano di copertura raggiungibile da scala a chiocciola posizionata sul prospetto principale e si compone di ingresso/disimpegno, corridoio, bagno, ampio vano suddiviso in "zona soggiorno" e "zona cucina pranzo", due camere, dalla più piccola delle quali provvista di bagno con antibagno. Quanto descritto è riportato nella planimetria catastale in atti dal 05/08/1983.

In adiacenza all'abitazione è stato realizzato un altro corpo di fabbrica (non riportato sulla planimetria catastale) con accesso dall'esterno, con copertura in legno e muratura perimetrale, tamizzato internamente con cartongesso e costituito da vano di ingresso, camera da letto, corridoio, cucina/pranzo, bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1078 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia per Vernole, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da Costituzione per Nuova Costruzione del 05/08/1983 in atti dal 16/08/1994 (n. 13363.1/1983)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

H terreno agricolo a MELENDUGNO via Lizza San Niceta, della superficie commerciale di 11.346,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

La porzione di lotto, individuata dalla P.Illa 12, confina sul lato Est con la P.Illa 13, su tutti gli altri lati, con terreni di altra proprietà da cui è separata fisicamente da muro a secco.

Su tale porzione di lotto insiste il fabbricato identificato con la P.Illa 1078, realizzato in assenza di



titolo edilizio.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 12 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO 4, superficie 11345, reddito agrario 14,65 €, reddito dominicale 20,51 €, indirizzo catastale: via Vecchia per Vernole, intestato a [REDACTED]

Il terreno risulta annesso all'appartamento identificato come "CORPO G".

- foglio 29 particella 12 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB., superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: via Vecchia per Vernole, intestato a [REDACTED]

Il terreno risulta annesso all'appartamento identificato come "CORPO G".

Il terreno agricolo a MELENDUGNO via Lizza San Niceta, della superficie commerciale di **9.068,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

La porzione di lotto, individuata dalla P.lla 13, confina sul lato Nord con via Lizza San Niceta a Ovest con la porzione di lotto censita alla P.lla 12, mentre ad Est e a Sud con terreni di altra proprietà da cui è separata fisicamente da muro a secco. Sul lato prospiciente la strada tale lato è presente recinzione in blocchi di "lapillo" e cancello scorrevole da cui si accede all'intera zona.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 13 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 2375, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 4,29 €, indirizzo catastale: via vecchia per Vernole, intestato a [REDACTED]

Il terreno risulta annesso all'appartamento identificato come "CORPO G".

- foglio 29 particella 13 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO ARB., superficie 6693, reddito agrario 10,37 €, reddito dominicale 17,28 €, indirizzo catastale: via Vecchia per Vernole, intestato [REDACTED]

Il terreno risulta annesso all'appartamento identificato come "CORPO G".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20.609,00 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:	€. 22.828,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.403,80
Data della valutazione:	22/10/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/06/2013, con scadenza il 31/05/2019, registrato il 19/05/2015 a Agenzia delle Entrate ai nn. prot. 15051911153436973 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 350,00 €/mese.
Il contratto è stato rinnovato tacitamente dopo i primi 4 anni.
I terreni annessi sono utilizzati [REDACTED] per lo svolgimento dell'attività di allevamento di cavalli "allo stato brado"

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, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI LECCE, Repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED]

Il pignoramento è stato effettuato per l'importo di € 356.452,31

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

Domanda Giudiziale per Accertamento Simulazione Atti, trascritta il 09/07/2013 a Lecce ai nn. 15818/20956, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto di Conferimento [REDACTED] effettuato per accertare la simulazione dell'atto di conferimento [REDACTED]

In seguito a Sentenza n. 8965/2017 per atto del Tribunale di [REDACTED] veniva accolta la domanda revocatoria proposta da [REDACTED] revocando l'Atto di Conferimento dei beni immobili posto in essere [REDACTED], sentenza annotata a margine dell'Atto di Conferimento in data [REDACTED]

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
Ulteriori avvertenze:	

La zona di terreno identificata dalle p.lle 12 e 13 è sottoposta all'osservanza delle Norme di tutela del PPTR Puglia - approvato con Delibera G.R. n.176/2015 e pubblicato sul BURP al n.40/2015 del 23/03/2015 qualificante l'area nell'ambito "tavoliere salentino". L'area è sottoposta a vincolo Paesaggistico ex D.lgs. 42/04 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Conferimento in [REDACTED] con atto stipulato il [REDACTED]
[REDACTED]
Con Sentenza n. 89/2008 in materia di formula esecutiva in data [REDACTED] ha accolto la Domanda Revocatoria proposta [REDACTED] revocando l'Atto di Conferimento degli immobili posto in essere [REDACTED]
[REDACTED] tutte le spese, Annotando di Inefficacia relativa, l'Atto di [REDACTED] Registro Particolare.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di atto di dichiarazione di successione [REDACTED] (fino al 21/05/1999), registrato il 28/02/1951 a Lecce, trascritto in [REDACTED] a Lecce ai nn. [REDACTED] di Registro Particolare.

[REDACTED] sono stati "nudi proprietari" dei beni fino al 30/09/1996, data di morte [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di [REDACTED], in forza di Denuncia di [REDACTED] registrato il 19/11/ [REDACTED] Lecce, trascritto il [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di [REDACTED] (dal 06/06/2006 fino al 07/03/2008), registrato il [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' presente negli archivi del Comune di Melendugno la pratica edilizia n. 36 del 28.7.1977 con prot. n. 3819, approvata dalla Commissione Edilizia in data 28.9.1977, relativa alla "costruzione di una casa di campagna e deposito prodotti e macchinari agricoli in agro di Melendugno nel fondo foglio 29, p.lle 12 e 13 di proprietà dei [REDACTED]" caratterizzata



da cubatura pari a 586,25 mc (superficie coperta di 158,44 mq x altezza di 3,70 m).

Pena sospensione della pratica seguiva comunicazione del Comune di Melendugno del 18.10.1977, con oggetto il perfezionamento della concessione edilizia con cui venivano richiesta documentazione, e somme di denaro (tra cui il versamento degli oneri di urbanizzazione). **Tale comunicazione è rimasta priva di riscontro.**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n°105 del 13/02/2001, l'immobile ricade in zona E1 - AGRICOLA.

Norme tecniche di attuazione ed indici: LOTTO MINIMO DI INTERVENTO: 5000 mq

INTERVENTI CONSENTITI: a) - case rurali al servizio diretto dell'agricoltura; b) - fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole; c) - costruzioni per la conservazione e/o la trasformazione dei prodotti agricoli annesse ad aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri; d) - interventi ad iniziativa di imprenditori singoli o associati per attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, compresi caseifici, cantine e frantoi, nonché allevamenti intensivi (zootecnia, acquacoltura) non collegati alla conduzione del fondo su cui sorgono; e) - fabbricati residenziali nelle aree non vincolate ai sensi della legge n. 1497 del 1939; f) - impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione se localizzati dalla delibera di Consiglio Comunale di cui all'art. 30 della l.r. n. 13 del 20.04.1990 e atte salve comunque le disposizioni di leggi vigenti in materia. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: 1) - per gli annessi rustici: I.f.f.: 0,03 mc/mq; H max: ml 7,50 Distacco dai confini: ml 10,00 Distanza da strade: secondo le norme vigenti (D.P.R. 26.04.1993 n. 147), con un minimo assoluto di ml 20,00. 2) - per le altre costruzioni consentite: I.f.f.: 0,05 mc/mq (in aggiunta all'indice per gli annessi rustici); H max.: ml 7,00, salvo corpi speciali; Distacco dai confini: ml 10,00; Distanza da strade: secondo le norme vigenti (D.P.R. 26.04.1993 n. 147), con un minimo assoluto di ml 20,00. Nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497 del 1939 il valore dell'I.f.f. complessivo non dovrà essere superiore a 0,03 mc/mq. Gli interventi che prevedano allevamenti intensivi sono subordinati alla realizzazione di idonei impianti di depurazione e al controllo da parte della U.S.L. sugli scarichi aeriformi, liquidi e solidi; la U.S.L. medesima fisserà le distanze tra i recinti di stabulazione e gli altri fabbricati, specie se destinati ad alloggi di pertinenza, in relazione alla natura dell'allevamento medesimo..... Sono altresì consentiti interventi connessi con l'attività agrituristica ai sensi della normativa statale e regionale vigente (legge statale n. 730/1985 e leggi regionali n.34/1985 e n. 12/1993). Gli interventi sono quelli consentiti dagli artt. 2, 3 e 7 della l.r. n. 34/1985; gli alloggi agrituristici devono avere le caratteristiche di cui agli artt. 7 e 12 della l.r. n. 12/19..... Sono presenti i seguenti vincoli: Paesaggistico ex D.lgs. 42/04. L'area è sottoposta all'osservanza delle Norme di tutela del PPTR Puglia - approvato con Delibera G.R. n.176/2015 e pubblicato sul BURP al n.40/2015 del 23/03/2015. In ogni caso, per ogni intervento in tale area vanno osservate le varie disposizioni ed i vari adempimenti per ottenere il rilascio delle specifiche autorizzazioni e/o pareri e/o attestazioni paesaggistiche.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio



L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato per civile abitazione identificato catastalmente al Fg. 29 p.IIa 1078

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Il fabbricato, **non regolare dal punto di vista amministrativo**, risulta accatastato al netto della parte in ampliamento realizzata con copertura lignea.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio (normativa di riferimento: Art. 167, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 secondo cui **non è possibile il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, atto presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio, ivi compresi quelli in sanatoria, nel caso di "lavori che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati"**)

La presenza del vincolo paesaggistico obbliga la proprietà alla rimessione in pristino a proprie spese, ex artt. 167 e 181 del D. Lgs. 42/2004, dell'abuso edilizio.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione totale del fabbricato, trasporto e smaltimento delle macerie: € 18.000,00

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato per civile abitazione realizzato su terreni identificato catastalmente al Fg. 29 p.IIa 12.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MELENDUGNO VIA LIZZA SAN NICETA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO G

appartamento a MELENDUGNO via Lizza San Niceta, della superficie commerciale di **195,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato, censito catastalmente al Fg 29 P.IIa 1078, è posizionato in posizione centrale rispetto alla zona di terreno di mq 20414 individuata al Fg 29 P.IIe 12 e 13.

L'intera zona, formata dai terreni individuati dalle P.IIe 12 e 13, è ubicata nei pressi dell'Abbazia di San Niceta e del cimitero comunale; ha accesso da strada tramite cancello scorrevole in ferro prospiciente via Lizza San Niceta ed è recintata su tutto il perimetro (circa 600 m). La recinzione è in parte in blocchi "lapillo", in parte è costituita da muro a secco.

In prossimità del fabbricato è presente un pozzo artesiano.

Tre piccole costruzioni in muratura vengono utilizzate come vani tecnici e deposito attrezzi. Sul lotto sono presenti anche manufatti amovibili funzionali all'attività di allevamento dei cavalli svolta al suo interno (tettoie costituite da montanti in legno e copertura in lamiera, recinti in legno e due casupole prefabbricate)



Il terreno, che appare irregolare a causa della presenza di roccia affiorante, è piantumato in parte ad uliveto (i circa 150 alberi presenti sono stati colpiti da Xylella), in parte a bosco misto, oltre a pochi alberi da frutto; negli anni passati è stato interessato da incendi, di cui sono ancora evidenti le tracce.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura e solaio piano di copertura raggiungibile da scala a chiocciola posizionata sul prospetto principale e si compone di ingresso/disimpegno, corridoio, bagno, ampio vano suddiviso in "zona soggiorno" e "zona cucina pranzo", due camere, dalla più piccola delle quali provvista di bagno con antibagno. Quanto descritto è riportato nella planimetria catastale in atti dal 05/08/1983.

In adiacenza all'abitazione è stato realizzato un altro corpo di fabbrica (non riportato sulla planimetria catastale) con accesso dall'esterno, con copertura in legno e muratura perimetrale, tamizzato internamente con cartongesso e costituito da vano di ingresso, camera da letto, corridoio, cucina/pranzo, bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,25 m.
Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 1078 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia per Vernole, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da Costituzione per Nuova Costruzione del 05/08/1983 in atti dal 16/08/1994 (n. 13363.1/1983)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce (19 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

buono ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

scasso ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

servizi:

scasso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: realizzati in legno tamburato

nella media ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: doppia anta a battente
realizzato in alluminio e vetro

nella media ★★★★★★★★★★

infissi esterni: ante a battente realizzati in
alluminio o pvc

nella media ★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in lastricato solare
con "chianche" in pietra locale. riferito alla
porzione del fabbricato con copertura piana

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in parquet
laminato. riferito alla porzione di fabbricato con
copertura in legno

nella media ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in

nella media ★★★★★★★★★★



piastrelle in ceramica

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura

nella media ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: realizzato in pittura

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in pozzo interno al lotto

★★★★★★★★★★★★

gas: con alimentazione a bombola gpl

★★★★★★★★★★★★

termico: camino e split

★★★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia

★★★★★★★★★★★★

telefonico:

★★★★★★★★★★★★

citofonico:

★★★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corpo di fabbrica con copertura piana	135,00	x	100 %	=	135,00
corpo di fabbrica con copertura in legno	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	195,00				195,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'IMMOBILE IN ESAME NON E' COMMERCIBILE IN QUANTO EDIFICATO IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 195,00 x 0,00 = 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

BENI IN MELENDUGNO VIA LIZZA SAN NICETA

TERRENO AGRICOLO



DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a MELENDUGNO via Lizza San Niceta, della superficie commerciale di **11.346,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

La porzione di lotto, individuata dalla P.lla 12, confina sul lato Est con la P.lla 13, su tutti gli altri lati, con terreni di altra proprietà da cui è separata fisicamente da muro a secco.

Su tale porzione di lotto insiste il fabbricato identificato con la P.lla 1078, realizzato in assenza di titolo edilizio.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 12 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO 4, superficie 11345, reddito agrario 14,65 €, reddito dominicale 20,51 €, indirizzo catastale: via Vecchia per Vernole, intestato a [REDACTED]

Il terreno risulta annesso all'appartamento identificato come "CORPO G".

- foglio 29 particella 12 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO ARB., superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: via Vecchia per Vernole, intestato a [REDACTED]

Il terreno risulta annesso all'appartamento identificato come "CORPO G".

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce (19 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
terreno	11.346,00	x	100 %	=	11.346,00
Totale:	11.346,00				11.346,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario attribuito alla zona di terreno è comprensivo della quota parte della recinzione, il cui valore è stato stimato, a corpo, pari a 15.000 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 11.346,00 x 2,00 = 22.692,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.692,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.692,00

BENI IN MELENDUGNO VIA LIZZA SAN NICETA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a MELENDUGNO via Lizza San Niceta, della superficie commerciale di 9.068,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. La porzione di lotto, individuata dalla P.Illa 13, confina sul lato Nord con via Lizza San Niceta a Ovest con la porzione di lotto censita alla P.Illa 12, mentre ad Est e a Sud con terreni di altra proprietà da cui è separata fisicamente da muro a secco. Sul lato prospiciente la strada tale lato è presente recinzione in blocchi di "lapillo" e cancello scorrevole da cui si accede all'intera zona.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 13 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO, superficie 2375, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 4,29 €, indirizzo catastale: via vecchia per Vernole, intestato [REDACTED]

Il terreno risulta annesso all'appartamento identificato come "CORPO G".

- foglio 29 particella 13 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO ARB., superficie 6693, reddito agrario 10,37 €, reddito dominicale 17,28 €, indirizzo catastale: via Vecchia per Vernole, intestato a [REDACTED]

Il terreno risulta annesso all'appartamento identificato come "CORPO G".

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce (19 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	9.068,00	x	100 %	=	9.068,00



Totale:	9.068,00	9.068,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario attribuito alla zona di terreno è comprensivo della quota parte della recinzione, il cui valore è stato stimato, a corpo, pari a 15.000 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.068,00 x 2,00 = 18.136,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.136,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.136,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dei beni si è adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, confrontandolo, al contempo, con i valori agricoli medi della provincia di Lecce dell'Agenzia delle Entrate riferite all'anno 2015.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno, agenzie: [REDACTED] Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Tabelle 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:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



G	appartamento	195,00	0,00	0,00	0,00
H	terreno agricolo	11.346,00	0,00	22.692,00	22.692,00
I	terreno agricolo	9.068,00	0,00	18.136,00	18.136,00
				40.828,00 €	40.828,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.828,00**

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: **€. 3.424,20**

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: **€. 19.403,80**

