

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (04.02.2023) l'immobile risultava libero, ma su dichiarazione [redacted] dovrebbe essere stato affittato dal vecchio proprietario di cui l'attuale proprietà ne ignora l'identità.

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: **Si.** (Vedi punto 4.2.)

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:

• **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [redacted] n.21353 generale e n.2524 part. derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecce del 19/04/2019.

Importo Ipoteca: € **320.000,00**

Importo Capitale: € **215.590,00**

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [redacted] emesso il 15/12/2021 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 14/01/2022 al n. 937 Reg.Part. e n.1115 Reg.Gen. contro [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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

➤ *Concessione edilizia in sanatoria n. 146 del 04/10/1989 ai sensi dell'art.13 della L.n.47/85 di cambio di destinazione d'uso.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. **CONFORMITA' EDILIZIA:** Il fabbricato risulta conforme alla Concessione Edilizia risasciata.

8.2. **CONFORMITA' CATASTALE:** *Difforme, regolarizzabile mediante:*

- *Variazione docfa:*

1.000,00 €

8.3. **CONFORMITA' URBANISTICA:** *Nessuna.*



DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato e relativo terreno annesso è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Carmiano (LE) in zona sviluppata urbanisticamente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	278,53 mq	100%	278,53 mq
Scoperto	115,61 mq	15%	17,34 mq
Totale:	394,14 mq		295,87 mq

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima di tipo comparativo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: Osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del territorio

Descrizione: Fabbricato ad uso commerciale

Indirizzo: via Lecce n.31

Superfici principali e secondarie: 295,87 mq

Prezzo richiesto: 88.761,00 € pari a 300,00€/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 87.761,00 €

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo medio di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di indagini sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie coperta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di Carmiano, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali.



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 1				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
	FABBRICATO	295,87 mq	88.761,00 €	88.761,00 €
			88.761,00 €	88.761,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 87.761,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 13.164,15

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: € 74.596,85



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.2/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

COMPO A - TERRENO EDIFICATORIO sito in Carmiano (LE) alla via Lecce n.31 della superficie complessiva di 3.364 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di [REDACTED]

Trattasi di terreno edificatorio costituito da due particelle, quali la num.577 del foglio 11 di 813 mq e la particella num.578 del foglio 11 di 2.551mq. Sulla particella 577 del foglio 11 insiste un impianto destinato al gioco delle bocce con copertura in plastica tipo serra, al momento trovasi in stato di abbandono e risulta comunque approvato con regolare concessione edilizia n.176 del 04.10.1989 unitamente alle variazioni del fabbricato di cui al LOTTO 1. Il restante terreno è destinato ad uso agricolo. Il terreno interessato è classificato nello strumento urbanistico del Comune di Carmiano come zona di completamento B/2. In tali zone sono consentite opere di consolidamento statico e bonifica igienica e distributiva dei fabbricati, demolizione e ricostruzione, costruzione di nuovi edifici con i seguenti indici: I.F. = 3 mc/mq, Rapporto massimo di copertura = 70%, altezza massima = 8,50 mt.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.T. del Comune di CARMIANO - Foglio 11 Particella 577 Superficie 813 mq. Frutteto di classe U. Reddito dominicale 10,71 euro, Reddito agrario 6,72 euro.

Intestato a:

- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/2
- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/2

- N.C.T. del Comune di CARMIANO - Foglio 11 Particella 578 Superficie 2.551 mq. Seminativo di classe 1. Reddito dominicale 16,47 euro, Reddito agrario 7,90 euro.

Intestato a:

- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/2
- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/2

Derivante da atto di donazione per notar Di Pietro Luca Rep. 7065 del 15/04/2021 trascritto a Lecce il 26/04/2021 al num.11014 del Reg. Part.

Coerenze: Foglio 11 particella 576, 579, 843, 1590, 1620, 1592, 1545, 1585, via Lecce, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.364 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:	€ 269.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 269.120,00
Data della valutazione:	05/01/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (04.02.2023) l'immobile come anche il terreno, risultava libero, ma su dichiarazione del [redacted] dovrebbe essere stato affittato dal vecchio proprietario di cui l'attuale proprietà ne ignora l'identità.

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: **Sì.** (Vedi punto 4.2.)

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:

• **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [redacted] n.21353 generale e n.2524 part. derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecce del 19/04/2019.

Importo Ipoteca: € 320.000,00

Importo Capitale: € 215.590,00

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [redacted] emesso il 15/12/2021 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 14/01/2022 al n. 937 Reg.Part. e n.1115 Reg.Gen. contro [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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

➤ *Concessione edilizia in sanatoria n. 146 del 04/10/1989 ai sensi dell'art.13 della L.n.47/85 di cambio di destinazione d'uso.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. **CONFORMITA' EDILIZIA:** Nessuna difformità.

8.2. **CONFORMITA' CATASTALE:** Nessuna difformità.

8.3. **CONFORMITA' URBANISTICA:** Nessuna.



DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il terreno interessato è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Carmiano (LE). Zona sviluppata urbanisticamente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 2 - CORPO A - TERRENO EDIFICATORIO			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Foglio 11 Part. 577	813 mq	100 %	813 mq
Foglio 11 Part. 578	2.551 mq	100 %	2.551 mq
Totale:	3.364 mq		3.364 mq

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima di tipo comparativo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: Osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del territorio

Descrizione: Terreno edificatorio

Indirizzo: via Lecce n.31

Superfici principali e secondarie: 3.364 mq

Prezzo richiesto: **269.120,00 €** pari a 80,00€/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 269.120,00 €

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo medio di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di indagini sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie coperta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di Carmiano, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali.



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 2				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	TERRENO EDIFICATORIO	3.364 mq	269.120,00 €	269.120,00 €
			269.120,00 €	269.120,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 269.120,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 40.368,00

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: € 228.752,00

Lecce, 05/01/2023

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta

