



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Sergio MEMMO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GIANVITO MORELLI

CF: MRLGVT65E09B180E

con studio in TREPZZI (LE) VIA KENNEDY, 16

telefono: 3286638391

email: gianvitomorelli@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTERONI DI LECCE via Filiberto 69/71, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta diviso in due unità immobiliari indipendenti ottenute dalla chiusura di una porta tra due vani; ad una di esse si accede dal civico 69, all'altra dal civico 71 sempre della stessa via Filiberto. L'intero immobile ha una superficie commerciale pari a circa mq 155,00.

La **prima unità immobiliare** con accesso diretto da via Filiberto dal civico 69, ha una superficie interna lorda pari a circa mq 55,00 ed uno scoperto di pertinenza di circa mq 25,00; essa è composta da soggiorno, cucina-pranzo e wc ai quali si può accedere direttamente da un atrio d'ingresso scoperto; completano l'unità immobiliare una camera da letto ed una piccola lavanderia. La distribuzione interna degli ambienti è mediocre.

La struttura portante è in muratura con copertura a volte, gli infissi sia interni che esterni sono in legno e vetro, la pavimentazione è in ceramica ed i servizi hanno le pareti rivestite con piastrelle.

La **seconda unità immobiliare** ha accesso diretto da via Filiberto dal civico 71, ha una superficie interna lorda pari a circa mq 60,00 ed uno scoperto di pertinenza di circa mq 5,00; essa è composta da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, camera da letto e bagno, per raggiungere il quale bisogna attraversare un pozzo luce scoperto.

La struttura portante è in muratura con copertura a volte, gli infissi sia interni che esterni sono in legno e vetro, la pavimentazione è in ceramica ed il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle. La distribuzione interna degli ambienti è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di media 4,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 306 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 308,84 Euro, indirizzo catastale: via Filiberto n. 69, piano: terra, intestato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.250,00
Data della valutazione:	16/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta diviso in due unità abitative indipendenti aventi entrambe accesso da via Filiberto una dal civico 69 e l'altra dal civico 71, ed in particolare risulta che:

1. **l'unità abitativa al civico 69** è occupata con contratto d'affitto non registrato, rinnovabile tacitamente tra le parti per ulteriori anni 4 (quattro) con canone annuo di €. 3.000,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di €. 250,00 cadauna.
2. **l'unità abitativa al civico 71** è occupata, con contratto d'affitto non registrato, rinnovabile tacitamente tra le parti per ulteriori anni 4 (quattro) con scadenza 11.12.2023 ed un canone annuo di €. 1.800,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di €. 150,00 cadauna.

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:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/04/2008 a firma di Notaio il 24/04/2008 ai nn. 17861/2979, a favore di derivante da garanzia di mutuo concesso con atto del 21/04/2008

Importo ipoteca: €. 90.000.

Importo capitale: €. 60.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a fg. 6 p.lla 306 sub 1 e 2 dalle quali è derivata la p.lla 306 sub 4

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 18/07/2018 ai nn. 24141/2920,

emessa dal Tribunale di Lecce (Causa n. 10058/2017) e PALMA GIUSEPPE, derivante da Decreto ingiuntivo emesso il 22.03.2018 dal tribunale di Lecce Rep. 1560.

Importo ipoteca: €. 130.000,00.

Importo capitale: €. 80.984,93

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 09/04/2019 ai nn. 12525/9867

rignoramento notificato dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Lecce il 20/02/2019 al n. 1124.

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 insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La *p.lla 306 sub. 4 è derivata dalle p.lle 306 sub. 1 e 306 sub. 2*, pervenute alla

- la *p.lla 306 sub. 1* per atto di compravendita, in regime di separazione dei beni, del 21.04.2008

- la *p.lla 306 sub. 2* per atto di compravendita, in regime di separazione dei beni, del 21.04.2008

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il titolo è riferito solamente a alla *p.lla 306 sub. 4*.
 Dalla *p.lla 306 sub. 1* e dalla *p.lla 306 sub. 2* è derivata la *p.lla 306 sub. 4* oggetto di pignoramento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il titolo è riferito solamente a alla *p.lla 306 sub. 2*.
 Dalla *p.lla 306 sub. 1* e dalla *p.lla 306 sub. 2* è derivata la *p.lla 306 sub. 4* oggetto di pignoramento

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (del 24/04/2008), con atto stipulato il

Il titolo è riferito solamente a alla *p.lla 306 sub. 1*.
 Dalla *p.lla 306 sub. 1* e dalla *p.lla 306 sub. 2* è derivata la *p.lla 306 sub. 4* oggetto di pignoramento

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato realizzato antecedentemente alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942, pertanto non vi è alcuna pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Successivamente sono state presentate all'UTC le seguenti pratiche:

1) nel 1980 "*Progetto per la realizzazione di una sopraelevazione*", al quale a seguito del parere

favorevole espresso dalla C.E.C. nella seduta del 04.07.1980, veniva rilasciata la Concessione Edilizia n.136 del 12.07.1980. Detta Concessione Edilizia non è mai stata ritirata.

2) nel 1981 "Progetto per la demolizione e ricostruzione di un edificio composto da piano interrato, piano terra e piano primo". A seguito del parere favorevole espresso dalla C.E.C. nella seduta del 09.01.1981, veniva rilasciata la Concessione Edilizia n.8 del 20.01.1981. Anche quest'ultima Concessione Edilizia non è mai stata ritirata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 80 del 11.10.1996 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.529 del 10.05.2001, l'immobile ricade in zona L'immobile ricade nel "Centro Antico - A1" del Comune di Monteroni di Lecce ed è soggetto alle N.T. del Piano di Recupero Comparto n. 7.

Piano Paesaggistico Territoriale Regione Puglia adottato, in forza di delibera G. R. n.1435 del 02.08.2013 e succ. Deliberazione G.R. n. 2022 del 29.10.2013, Approvato con Deliberazione G.R. n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato in BURP .n. 40 del 23.03.2015

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato realizzato antecedentemente alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942, pertanto non vi è alcuna pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per pratica edilizia: €1.500,00
- Oneri concessori ed urbanistici per il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria quantificati forfettariamente : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

I suddetti oneri concessori ed urbanistici che verranno esattamente quantificati dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della Permesso a Costruire in Sanatoria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA FILIBERTO 69/71

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTERONI DI LECCE via Filiberto 69/71. della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta diviso in due unità immobiliari indipendenti ottenute dalla chiusura di una porta tra due vani; ad una di esse si accede dal civico 69, all'altra dal civico 71 sempre della stessa via Filiberto. L'intero immobile ha una superficie commerciale pari a circa mq 155,00.

La **prima unità immobiliare** con accesso diretto da via Filiberto dal civico 69, ha una superficie interna lorda par a circa mq 55,00 ed uno scoperto di pertinenza di circa mq 25,00; essa è composta da soggiorno, cucina-pranzo e wc ai quali si può accedere direttamente da un atrio d'ingresso scoperto; completano l'unità immobiliare una camera da letto ed una piccola lavanderia. La distribuzione interna degli ambienti è mediocre.

La struttura portante è in muratura con copertura a volte, gli infissi sia interni che esterni sono in legno e vetro, la pavimentazione è in ceramica ed i servizi hanno le pareti rivestite con piastrelle.

La **seconda unità immobiliare** ha accesso diretto da via Filiberto dal civico 71, ha una superficie interna lorda par a circa mq 60,00 ed uno scoperto di pertinenza di circa mq 5,00; essa è composta da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, camera da letto e bagno, per raggiungere il quale bisogna attraversare un pozzo luce scoperto.

La struttura portante è in muratura con copertura a volte, gli infissi sia interni che esterni sono in legno e vetro, la pavimentazione è in ceramica ed il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle. La distribuzione interna degli ambienti è scarsa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di media 4,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 306 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 308,84 Euro, indirizzo catastale: via Filiberto n. 69, piano: terra, intestato a MELLO Anna Maria nata a Monteroni di Lecce il 18.07.1966

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cittadella universitaria dell'Università del Salento, riviera Jonica,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: a circa 15 km dalle località marine del Comune di Porto Cesareo, a circa 5-6 km da Lecce..



Ingresso civico 69



Ingresso civico 71

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 6 - 7 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

scarsa 

panoramicità:

possimo 

impianti tecnici:

molto scarsa 

stato di manutenzione generale:

scarsa 

servizi:

molto scarsa 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad ante a battente realizzati in legno e vetro

al di sotto della media 

infissi interni: a battente realizzati in legno

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrella di ceramica

nella media 

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in ceramica

nella media 

rivestimento interno: posto in pareti realizzato in intonaco e pittura

al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in copertura a volte realizzato in intonaco e pittura. su delle "volte" vi sono grossi problemi di infiltrazioni (cfr. Documentazione fotografica)

scarsa 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme

al di sotto della media 

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non conforme

al di sotto della media 

Delle Strutture:

copertura: a volta costruita in muratura

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura.

al di sotto della media 

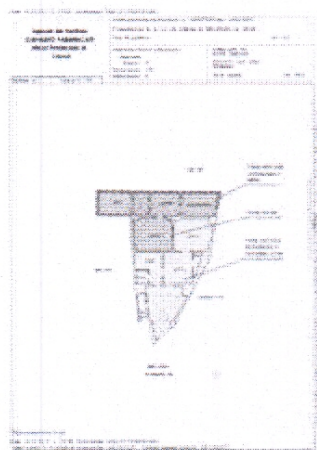
presenza diffusa di umidità di risalita

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Sup. Esterna Lorda (SEL) =circa mq	135,00	x	100 %	=	135,00
Area scoperta = circa mq	40,00	x	50 %	=	20,00
Totale:	175,00				155,00



Individuazione delle due unità immobiliari ricavate

Tipologia	Stato amministrativo	Valore Mercatili (OMI)		Superficie (L/100)	Indice Locazione (C/100 o m/m)		Superficie (L/100)
		Min	Max		Min	Max	
Alloggio civile	Normale	190	300	L	2,5	3	0
Alloggio P. di recupero	Normale	440	600	L	1,5	1,8	L
Alloggio civile	Normale	470	550	L	2	2,2	0
BIU	Normale	700	800	L	3,0	3,4	0
Prati alti coperti	Normale	420	530	L	0,1	0,4	0
Altri usi	Normale	200	300	L	0,7	0,8	0

Valori OMI estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 440,00
 Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'eccezionale momento di crisi che si sta attraversando ed in particolare quello delle compravendite immobiliari, non permette di avere a disposizione dati aggiornati di compravendita di immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima al fine di effettuare una comparazione, come previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), per ottenere un valore di mercato.

Pertanto, la valutazione dell'immobile viene effettuata considerando il *valore medio*, ottenuto dai valori minimi e dai valori massimi indicati sul sito dall'Agenzia delle Entrate. Detto valore, successivamente, viene adeguato alle caratteristiche ed allo stato di fatto dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,00 x 550,00 = **85.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per lavori necessari per ripristinare l'unità abitativa originaria	-500,00
Per lavori necessari ad eliminare, ove necessario, gli ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni	-7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	appartamento	155,00	0,00	77.750,00	77.750,00
				77.750,00 €	77.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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 **€. 0,00**

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: €. 71.250,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTERONI DI LECCE Via Caccari, della superficie commerciale di 430,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà identificazione catastale:

LE0288768), derivante da dalla p.lla 388 per frazionamento del 21.12.2004 prot. n.

Presenta una forma regolare, un'orografia pianale terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	430,00 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:	€. 47.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.700,00
Data della valutazione:	16/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario.

Si tratta di un terreno in zona "Caccari" di forma abbastanza regolare, con fronte su strada podereale di circa mt. 25 (cfr. *Planimetria catastale*), dei quali per circa mt. 18 ha una profondità di mt. 23 e per i restanti mt. 7 una profondità di circa mt. 8.

Ha una recinzione in muratura, intonacata e con livellino superiore in pietra leccese, alta circa mt. 2,30 lungo tutto il fronte stradale ed il confine con la p.lla 700 (altra proprietà), mentre lungo il confine opposto al fronte stradale il terreno è delimitato da una recinzione in rete metallica; infine, non esiste un confine fisico ben definito con la p.lla 659, se non una siepe solo per un piccolo tratto, in quanto sia la p.lla 737, oggetto della presente stima, che la p.lla 659 sono della stessa proprietà.

All'interno del terreno è stata realizzata una copertura delle dimensioni esterne di circa mt. (4,00x10,30) ed un area antistante di circa mt. (3,70x10,30) delimitata da una recinzione in muratura alta un metro, sormontata da ringhiere tipo orso-grill. L'area coperta è suddivisa in tre locali di circa mt. (3,50x3,25), ad uso stalla, tutti dotati di chiusura in ferro zincato alto circa un metro e mezzo.

La restante parte del lotto è terreno incolto.

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:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/03/2018 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 1560 di repertorio, iscritta il 18/07/2018 ai nn. 24141/2920,

), derivante da Decreto Ingiuntivo emesso il 22.03.2018 da
Lecce rep. 1560 .

Importo ipoteca: 130.000.

Importo capitale: 80.948,93

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/04/2019 ai nn. 12525/9867 a favore

Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecce il 20/02/2019 al n. 1124.

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 insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(dal 27/12/2004), con atto stipulato il 27/12/2004 a firma . rep. 58413 di repertorio, trascritto il 25/01/2005 a Lecce ai nn. 3417/2493.

Il titolo è riferito solamente a al terreno sul quale insiste l'immobile.

L'usufrutto spettant: solidato alla nuda proprietà essendo lo stesso deceduto in data 24/01/1986

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1, in forza di atto
trascritto il 19/09/1980 a Lecce ai nn. 26612/23358

1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia attinente la costruzione del manufatto adibito a stalla che insiste sulla particella, nè per quanto riguarda la recinzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 80 del 11.10.1996 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.529 del 10.05.2001, l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in "Zone per attività primarie di tipo E1 - Agricola" - Riferimento alla N.T.A. Artt. 2.26 e 2.30. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per il dettaglio dei vari indici si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica

Piano Paesaggistico Territoriale Regione Puglia adottato, in forza di delibera G. R. n.1435 del 02.08.2013 e succ. Deliberazione G.R. n. 2022 del 29.10.2013,. Approvato con Deliberazione G.R. n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato in BURP .n. 40 del 23.03.2015

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è mai stata presentata pratica edilizia per la realizzazione della stalla nè per la recinzione

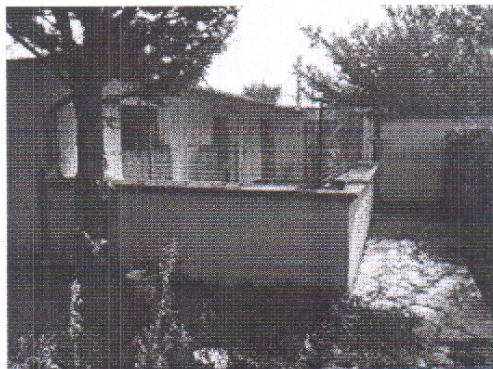
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia atta ad ottenere il permesso a costruire in sanatoria, previo pagamento degli e costi di regolarizzazione calcolati dal comune.

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

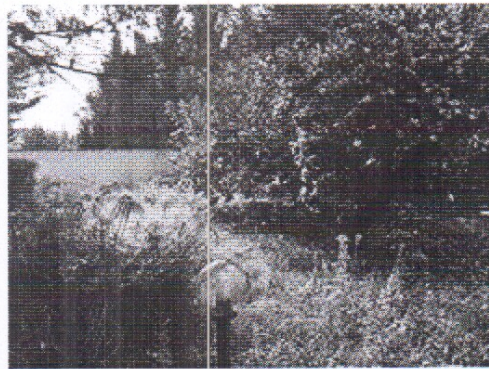
Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi di regolarizzazione definiti in maniera forfettaria: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Vista delle stalle



Vista del muro di cinta

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale depositata risulta un unico ambiente, mentre nello stato dei luoghi detto ambiente è suddiviso in tre distinti locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia del Territorio di pratica DocFa per diversa distribuzione degli interni.

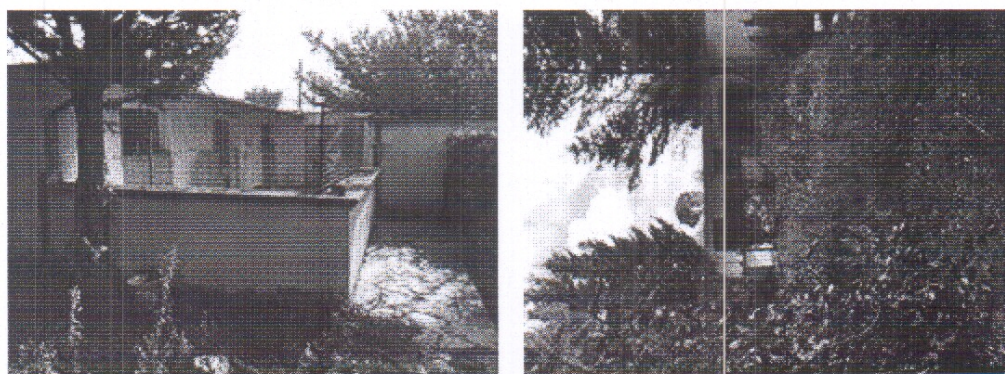
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi Agenzia del Territorio: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

La regolarizzazione può avvenire solo dopo aver il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria da parte del Comune.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA CACCARI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

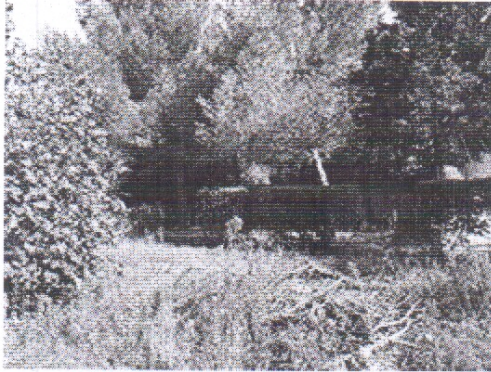
terreno agricolo a MONTERONI DI LECCE Via Caccari, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà)Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 737 (catasto terreni), superficie 430, intestato a
... affiancamento del 21.12.2004 prot. n.

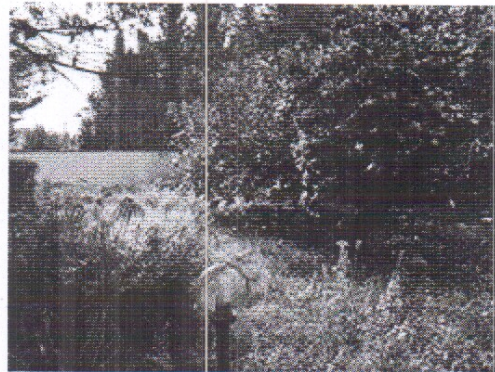
Presenta una forma regolare, un'orografia pianaIl terreno

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 agricola. Il traffico nella zona è locale.



Vista del terreno



Vista del terreno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

scorso ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★

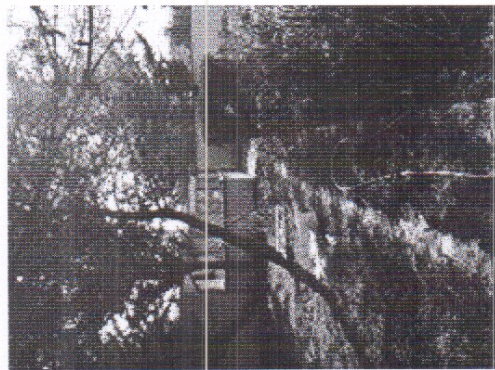
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un terreno in zona "Caccari" di forma abbastanza regolare, con fronte su strada di circa mt. 25 (cfr. *Planimetria catastale*), dei quali per circa mt. 18 ha una profondità di mt. 23 e per i restanti mt. 7 una profondità di circa mt. 8.

Ha una recinzione in muratura, intonacata e con livellino superiore in pietra leccese, alta circa mt. 2,30 lungo tutto il fronte stradale ed il confine con la p.lla 700 (altra proprietà), mentre lungo il confine opposto al fronte stradale il terreno è delimitato da una recinzione in rete metallica; infine, non esiste un confine fisico ben definito con la p.lla 659, se non una siepe solo per un piccolo tratto, in quanto sia la p.lla 737, oggetto della presente stima, che la p.lla 659 sono della stessa proprietà.

All'interno del terreno è stata realizzata una copertura delle dimensioni esterne di circa mt. (4,00x10,30) ed un area antistante di circa mt. (3,70x10,30) delimitata da una recinzione in muratura alta un metro, sormontata da ringhiere tipo orso-grill. L'area coperta è suddivisa in tre locali di circa mt. (3,50x3,25), ad uso stalla, tutti dotati di chiusura in ferro zincato alto circa un metro e mezzo.

La restante parte del lotto è terreno incolto.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	430,00	x	100 %	=	430,00
Totale:	430,00				430,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 30,00

Valore massimo: 70,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Valore del terreno (430 mq x 50 €/mq) = €. 21.500,00
- Valore delle stalle (60 mq x 300 €/mq) = €. 18.000,00 (*)
- Valore del muro di cinta a corpo = €. 15.000,00

Sommano €. 54.500,00

(*) La superficie della stalla è stata opportunamente aumentata per tener conto del muretto con inferriata in orso-grill, che delimita le stalle del resto del terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese tecniche, calcolate a forfait	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 52.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 52.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 agricolo	430,00	0,00	52.500,00	52.500,00
				52.500,00 €	52.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 47.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2019

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONTERONI DI LECCE Contrada Caccari, della superficie commerciale di 153,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un terreno, ubicato all'esterno del centro abitato, delimitato lungo il suo perimetro da muro di cinta alto circa 2,50 mt, intonacato e completo di livellino in pietra leccese; all'interno si trova un'abitazione, della superficie esterna lorda di circa 135 mq, composta da veranda, ingresso-soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio-lavanderia, due bagni, due camere da letto ed un disimpegno. L'area intorno alla casa è pavimentata, mentre la restante parte è area adibita a verde (aiuole). Un comodo garage completa lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 660 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: via Caccari, piano: terra, (MLLNMR66L58F604D)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

B altro terreno, composto da area esterna intorno all'abitazione, pavimentata nella zona d'ingresso al terreno e tutto intorno all'abitazione, mentre la restante parte è curata con piatte da arredo per giardini (aiuole), sviluppa una superficie commerciale di 95,00 Mq, la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolata nella misura: del 10%, fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti. Nota: per gli immobili classificati come ville o villini tale limite è elevato a 5 volte la superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti, del 2% per le superfici eccedenti il limite sopra indicato. Nella percentuale indicata viene tenuto conto anche della recinzione dell'intero lotto, costituita da una muratura alta 2.50 mt, intonacata e sormontata da livellino in pietra leccese.

B box doppio a MONTERONI DI LECCE Contrada Caccari, della superficie commerciale di 40,00 mq per la quota di 1/1 di

Di forma rettangolare regolare, ad esso si accede comodamente da un ampio portone (3,00 mt x 2,70 mt) raggiungibile direttamente dal cancello di accesso carrabile.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 661 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: via Caccari, piano: terra, intestato a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	193,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	95,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 203.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 203.400,00

trova:

Data della valutazione:

16/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato _____ in qualità di proprietario.

Il Lotto in questione è costituito dalle seguenti particelle:

1. p.lla 660 - Abitazione;
2. p.lla 661 - Garage;
3. p.lla 659 - Terreno su cui insiste l'immobile;
4. p.lla 389 - Terreno su cui insiste l'immobile. (*)

(*) Trattasi di particella con superficie di 25 mq, relitto di un frazionamento (cfr. mappale).

L'immobile è utilizzato come residenza dall'esecutata.

Al sopralluogo l'abitazione presenta delle difformità rispetto al progetto approvato dal comune; in particolare un locale, che da concessione edilizia aveva destinazione deposito ed indipendente dall'abitazione, è stato accorpato a quest'ultima, nel quale sono stati ricavati una camera da letto, un bagno, un disimpegno ed una lavanderia con accesso dalla cucina.

Inoltre, una parte della veranda è stata chiusa ed utilizzata come soggiorno.

Sul retro dell'immobile è stata realizzata una tettoia di circa 13 mq ed un locale, di circa 15mq, utilizzato come deposito/stenditoio.

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:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/03/2018 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 1560 di repertorio, iscritta il 18/07/2018 ai nn. 24141/2920, a favore di

_____ derivante da Decreto Ingiuntivo emesso il 22.03.2018 dal Tribunale di

Lecce rep. 1560 .

Importo ipoteca: 130.000.

Importo capitale: 80.948,93

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 09/04/2019 ai nn. 12525/9867. a favore di
Con

Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecce il 20/02/2019 al n. 1124.

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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di
atto stipulato il 28/11/2012 a firma di
repertorio, trascritto il 21/12/2012 a Lecce ai nn. 41976/31798

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione da poter
19/06/1993 fino al 28/11/2012), con atto stipulato il 16/06/1993 a firma di
rep. 18891 di repertorio, trascritto il 09/07/1993 a Lecce ai nn. 19826/16256.
L'usufrutto che la donante si era riservato si è consolidato alla nuda proprietà essendo essendo la
medesima deceduta in data 09/09/2003.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. 179/1995, intestata a
di costruzione di una civile abitazione con garage, in Monteroni - Contrada Caccari - che insiste sulle
p.lle 384 e 389, presentata il 01/03/1995 con il n. 179 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.39 L.23/12/94 N.724) N. 179/1995, intestata
per lavori di costruzione di una civile abitazione con garage, in Monteroni - Contrada Caccari -
che insiste sulle p.lle 384 e 389, presentata il 01/03/1995 con il n. 179 di protocollo, rilasciata il
26/11/1999 con il n. 134 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 80 del 11.10.1996 ed
approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.529 del 10.05.2001, l'immobile ricade in zona
L'immobile ricade in "Zone per attività primarie di tipo E1 - Agricola" - Riferimento alla N.T.A. Artt.
2.26 e 2.30. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per il dettaglio dei vari indici si rimanda all'allegato
Certificato di Destinazione Urbanistica

Piano Paesaggistico Territoriale Regione Puglia adottato, in forza di delibera G. R. n.1435 del

02.08.2013 e succ. Deliberazione G.R. n. 2022 del 29.10.2013, Approvato con Deliberazione G.R. n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato in BURP .n. 40 del 23.03.2015

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo l'abitazione presenta delle difformità rispetto al progetto approvato dal comune; in particolare un locale, che da concessione edilizia aveva destinazione deposito ed indipendente dall'abitazione, è stato accorpato a quest'ultima, nel quale sono stati ricavati una camera da letto, un bagno, un disimpegno ed una lavanderia con accesso dalla cucina. Inoltre, una parte della veranda è stata chiusa ed utilizzata come soggiorno. Sul retro dell'immobile è stata realizzata una tettoia di circa 13 mq ed un locale, di circa 15mq, utilizzato come deposito/stenditoio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia per il rilascio di un nuovo permesso di costruire

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazioni ed oneri concessori, calcolati a forfait: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a diversa distribuzione interna, cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione..

IMPORTANTE Le variazioni interne sono sanabili nel rispettano dei requisiti minimi di abitabilità e igienico-sanitari (superfici, rapporto aero-illuminante, altezza, ecc.), mentre per sanare la chiusura della veranda si farà riferimento al piano casa prorogato a tutto il 2020.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale è conforme al progetto autorizzato pertanto non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi riportando le stesse difformità riscontrate nella pratica edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DocFa dopo aver ottenuto il permesso di costruire.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi all'Agenzia delle Territorio: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTERONI DI LECCE CONTRADA CACCARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

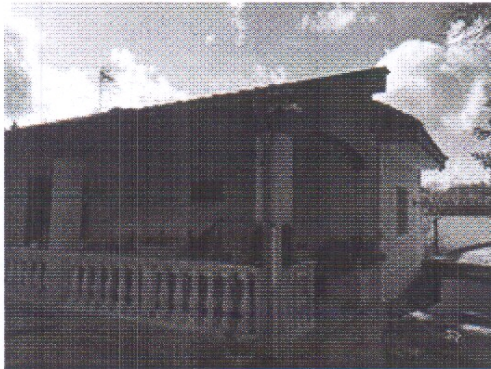
appartamento a MONTERONI DI LECCE Contrada Caccari, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un terreno, ubicato all'esterno del centro abitato, delimitato lungo il suo perimetro da muro di cinta alto circa 2,50 mt, intonacato e completo di livellino in pietra leccese; all'interno si trova un'abitazione, della superficie esterna lorda di circa 135 mq, composta da veranda, ingresso-soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio-lavanderia, due bagni, due camere da letto ed un disimpegno. L'area intorno alla casa è pavimentata, mentre la restante parte è area adibita a verde (aiuole). Un comodo garage completa lotto.

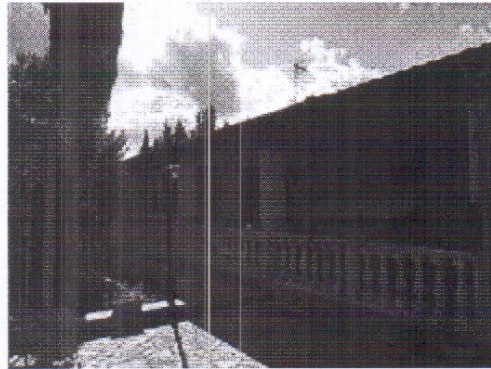
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 660 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: via Caccari, piano: terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



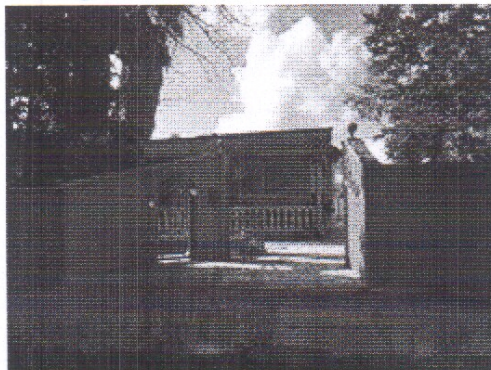
Vista della p.lla 660



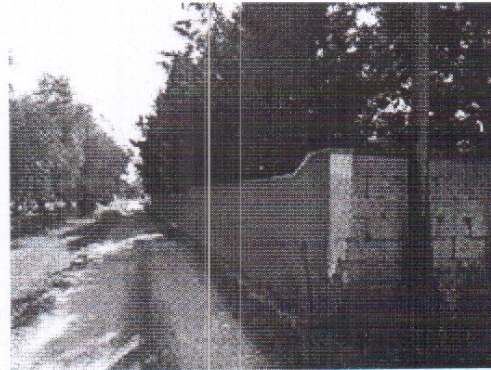
Vista della veranda p.lla 660

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 agricola. Il traffico nella zona è locale.



Ingresso da via Caccari



Vista del muro di cinta su via Caccari

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★

luminosità:

nelle medie ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nelle medie ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale: buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi: nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due ante realizzato in ferro zincato con apertura elettrica buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura con coibentazione in rivestimento a cappotto , il rivestimento è realizzato in finitura rasata e colorata ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in gress porcellanato chiaro con fughe da 5 mm buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle in ceramica ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: persiana di protezione buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

condizionamento: da parete con alimentazione a elettrico con diffusori in split buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

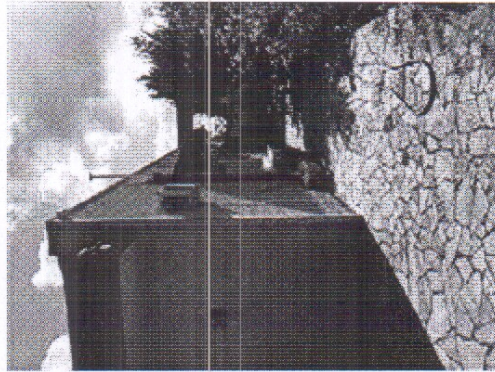
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: La zona in cui è ubicato l'immobile non è servita da rete fognante pubblica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: sottotraccia con alimentazione a con bombolone. La zona in cui è ubicato l'immobile non è servita da rete di gas pubblica buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in da pozzo artesiano privato. La zona in cui è ubicato l'immobile non è servita da acquedotto pubblico buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

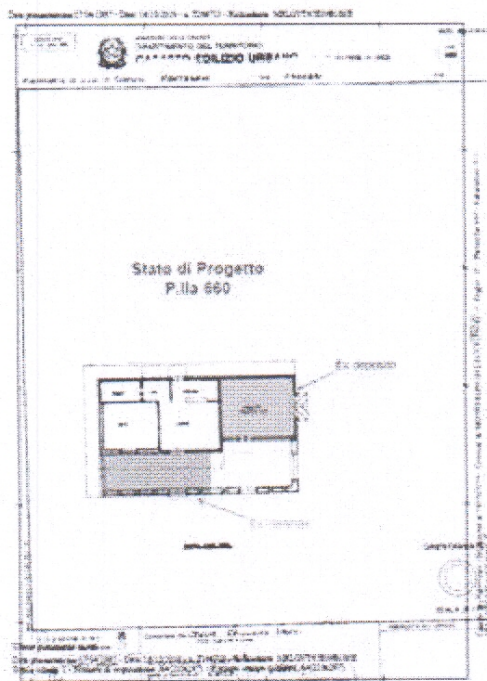


CONSISTENZA:

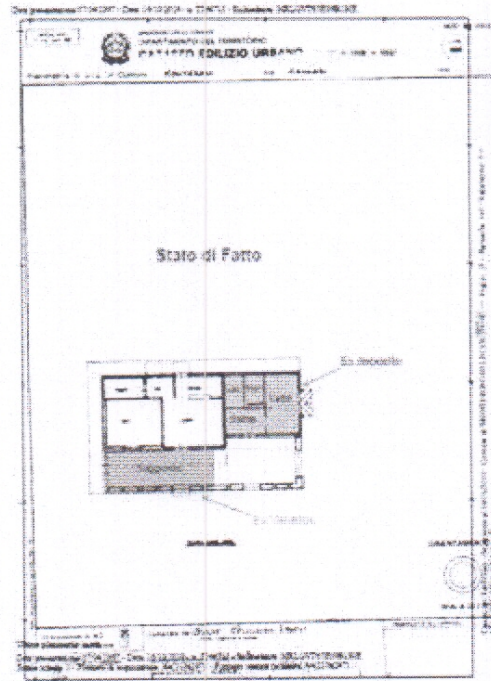
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione - Superficie esterna lorda (SEL)	135,00	x	100 %	=	135,00
Veranda - Superficie esterna lorda (SEL)	30,00	x	60 %	=	18,00
Totale:	165,00				153,00



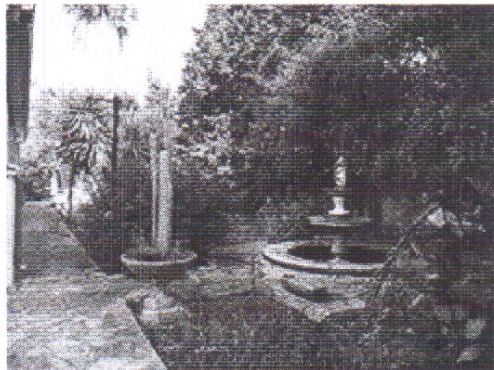
Stato di Progetto approvato p.lla 660



Stato di Fatto p.lla 660

ACCESSORI:

altro terreno, composto da area esterna intorno all'abitazione, pavimentata nella zona d'ingresso al terreno e tutto intorno all'abitazione, mentre la restante parte è curata con piatte da arredo per giardini (aiuole), sviluppa una superficie commerciale di **95,00 Mq.** la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolata nella misura: del 10%, fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti. Nota: per gli immobili classificati come ville o villini tale limite è elevato a 5 volte la superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti. del 2% per le superfici eccedenti il limite sopra indicato. Nella percentuale indicata viene tenuto conto anche della recinzione dell'intero lotto, costituita da una muratura alta 2.50 mt, intonacata e sormontata da livellino in pietra leccese.



Giardino P.Illa 659



Giardino p.Illa 659

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 840,00

Note: Tenuto conto del buono stato conservativo dell'immobile e delle rifiniture presenti si ritiene congruo considerare un valore pari ad €. 800 al mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il particolare momento di crisi che si sta attraversando, ed in particolare quello delle compravendite immobiliari, non permette di avere a disposizione dati aggiornati di compravendita di immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima al fine di effettuare una comparazione, come previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al fine di ottenere un valore di mercato.

Pertanto, la valutazione dell'immobile viene effettuata considerando il valore medio, ottenuto dai valori minimi e dai valori massimi indicati sul sito dall'Agenzia delle Entrate. Detto valore, successivamente, viene adeguato alle caratteristiche ed allo stato di fatto dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	153,00	x	800,00	=	122.400,00
Valore superficie accessori:	95,00	x	800,00	=	76.000,00
					198.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 198.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 198.400,00

BENI IN MONTERONI DI LECCE CONTRADA CACCARI

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a MONTERONI DI LECCE Contrada Caccari. della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Di forma rettangolare regolare, ad esso si accede comodamente da un ampio portone (3,00 mt x 2,70 mt) raggiungibile direttamente dal cancello di accesso carrabile.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 661 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 ma, indirizzo catastale: via Caccari, piano: terra, intestato a

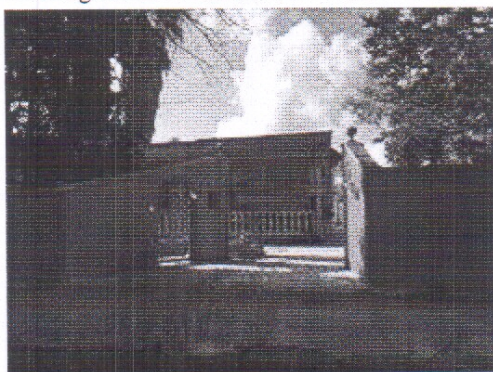


Garage p.lla 661

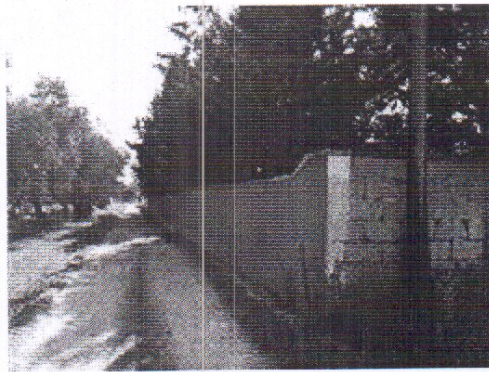


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Ingresso da via Caccari



Vista del muro di cinta su via Caccari

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: serranda realizzato in ferro

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in gress

buona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

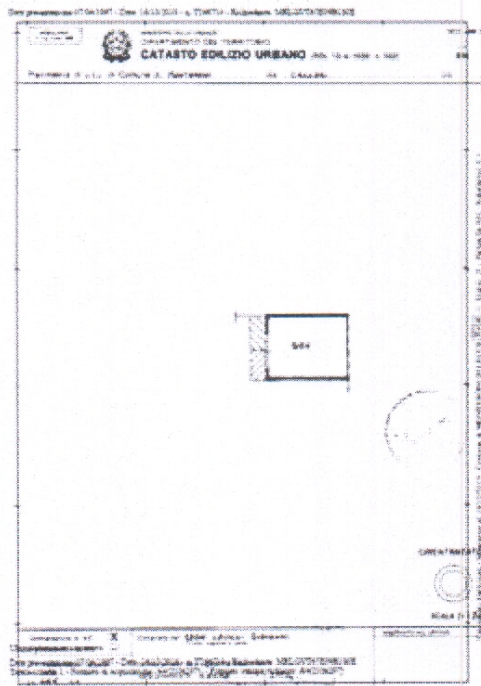
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Garage superficie commerciale - Superficie Esterna Lorda (SEL)	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00



Planimetria p.lla 661

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 840,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendoci dei valori per i garage nella microzona in esame, vengono considerati i valori minimi e massimi indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per le abitazioni nella medesima zona, i quali verranno opportunamente modulati per adattarli, attraverso un coefficiente mercantile adeguato, a quelle che è la reale situazione. Pertanto, tenuto conto dell'effettivo stato manutentivo del manufatto, delle dimensioni, della comodità di accesso, è ragionevole considerare una riduzione al 40% del valore OMI utilizzato per definire il valore unitario dell'abitazione (800,00 €/mq x 40%) = 320,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 320,00 = **12.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	appartamento	153,00	95,00	198.400,00	198.400,00
B	box doppio	40,00	0,00	12.800,00	12.800,00
				211.200,00 €	211.200,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale, valutate a forfait	-2.500,00

2.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 203.400,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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:	€. 203.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTERONI DI LECCE via Merano 103, della superficie commerciale di **106,50** mq per la quota di 1/1 di piena propriet

L'immobile si trova al primo piano di un piccolo condomino ed è composto da un ampio ingresso/soggiorno, pranzo, angolo cottura, disimpegno, due bagni due camere da letto e due comodi balconi una sul prospetto principale e l'altro sul prospetto interno.

Ad esso si accede tramite una scala condominiale; l'edificio è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 3, ha un'altezza interna di 2,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 952 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: via Merano, piano: 1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

B box singolo a MONTERONI DI LECCE via Merano 103, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena propriet

Si tratta di un box auto di forma regolare rettangolare, posto al piano seminterrato dello stabile. Si accede attraverso un cancello elettrico posto su via Merano ed una comoda corsia di manovra coperta raggiungibile da una rampa carrabile; E' pavimentato, intonacato, fornito di impianto elettrico e di cancello tipo basculante in lamiera d'acciaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 952 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 47.51 Euro. indirizzo catastale: via Merano, piano: s1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,50 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:	€ 103.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.200,00
Data della valutazione:	16/01/2021

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/05/2008 a firma di Notaio n. 19438/3279 di repertorio, a favore di

derivante da

condizionato del 06.05.2008, notaio

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a ai sub. 2-3-4-5-9-12-13-14-15-16 della p.lla 952..

- con Annotazione nn. 41215/5742 del 26/09/2008 nascente da atto di frazionamento in quota del 21/08/2008

9154, veniva assegnata alla p.lla 952 sub 3 una quota capitale di €. 62.000 per un montante di €. 124.000; - con Annotazione nn. 41216/5743 del 26/09/2008 derivante da atto di restrizione di beni del 21/08/2008

veniva esclusa la p.lla 952 sub 12.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/03/2018 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 1560 di repertorio, iscritta il 18/07/2018 ai nn. 24141/2920, a favore

Decreto Ingiuntivo emesso il 22/03/2018

Lecce rep. 1560.

Importo ipoteca: 130.000.

Importo capitale: 80.948,93

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto il 09/04/2019 ai nn. 12525/9867 a favore di

pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecce il 20/02/2019 al n. 1124.

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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/2010), con atto stipulato il 20/10/2010 a firma di notaio _____ n. rep. 12929 di repertorio, trascritto il 14/11/2011 a Lecce ai nn. 39042/27469

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di ciascuno per 1/2, in forza di titoli anteriori al ventennio.
Il titolo è riferito solamente a al terreno su cui insiste l'immobile

_____ quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2004 fino al 20/10/2011), con atto stipulato il 20/05/2005 a firma di notaio S. _____ rep. 4146 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 a Lecce ai nn. 21651/16228.
Il titolo è riferito solamente a al terreno su cui insiste l'intero edificio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 117/2005 e successive varianti, intestata a Jonica Costruzioni s.r.l. , per lavori di Costruzione di quattro civili abitazioni ai piani rialzato e primo, due alloggi monostanza al piano secondo con annessi garage al piano seminterrato, presentata il 07/07/2005 con il n. prot. n. 6955 di protocollo, rilasciata il 27/12/2005 con il n. 103 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 80 del 11.10.1996 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.529 del 10.05.2001, l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in "Zone di completamento B2" (Art. 2.19)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA MERANO 103

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTERONI DI LECCE via Merano 103. della superficie commerciale di **106,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile si trova al primo piano di un piccolo condominio ed è composto da un ampio ingresso/soggiorno, pranzo, angolo cottura, disimpegno, due bagni due camere da letto e due comodi balconi una sul prospetto principale e l'altro sul prospetto interno.

Ad esso si accede tramite una scala condominiale; l'edificio è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 3, ha un'altezza interna di 2,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 952 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: via Merano, piano: 1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Vista del condominio

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto via Merano

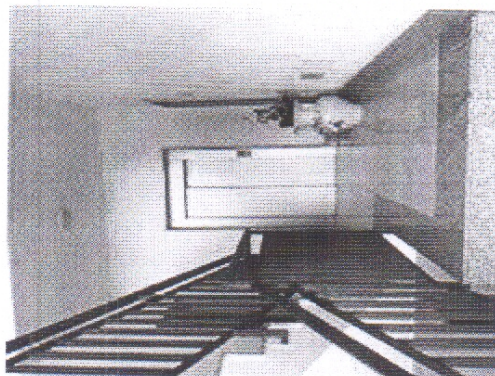
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in legno con vetro camera	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane a battente realizzate in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco e rasato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ceramica chiara 10x30	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica di colore chiaro e fughe scure da 0,5 mm	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente blindato realizzato in legno e ferro	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in rasato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interne al vano scala condominiale con rivestimento in granito	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore</i> : a fune	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : condominiale esterno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in pubblica		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : a split con alimentazione a elettrico con diffusori in a parete	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Pianerottolo e ascensore



Ingresso al condominio

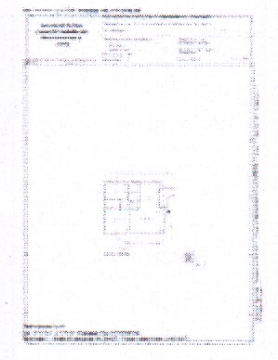
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento - Superficie Esterna Lorda (SEL)	89,00	x	100 %	=	89,00
Balconi - Superficie Esterna Lorda (SEL)	35,00	x	50 %	=	17,50
Totale:	124,00				106,50

Tipologia	Stato amministrativo	Valore Medio (€/mq)		Superficie (q.m)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (q.m)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
ACQUEDOTTI	Normale	0,00	0,00	0	0,0	0,0	0,0	0
ACQUEDOTTI SPECIALI	Normale	0,40	0,80	0	0	0	0,4	0
Asfaltine	Normale	0,30	0,70	0	0,0	0,0	0,3	0
Altri	Normale	0,70	0,80	0	0,0	0,0	0,7	0
Altri	Normale	0,80	0,90	0	0,0	0,0	0,8	0
Altri	Normale	0,80	0,80	0	0,0	0,0	0,8	0



Planimetria Appartamento Sub. 3

Valori OMI

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'eccezionale momento di crisi che si sta attraversando ed in particolare quello delle compravendite immobiliari, non permette di avere a disposizione dati aggiornati di compravendita di immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima al fine di effettuare una comparazione, come previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), per determinare un valore di mercato.

Pertanto, la valutazione dell'immobile viene effettuata considerando il valore medio, ottenuto dai valori minimi e dai valori massimi indicati sul sito dall'Agenzia delle Entrate. Detto valore, successivamente, viene adeguato alle caratteristiche ed allo stato di fatto dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,50 x 800,00 = **85.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 85.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 85.200,00

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA MERANO 103

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONTERONI DI LECCE via Merano 103, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un box auto di forma regolare rettangolare, posto al piano seminterrato dello stabile. Si accede attraverso un cancello elettrico posto su via Merano ed una comoda corsia di manovra coperta raggiungibile da una rampa carrabile; E' pavimentato, intonacato, fornito di impianto elettrico e di cancello tipo basculante in lamiera d'acciaio.

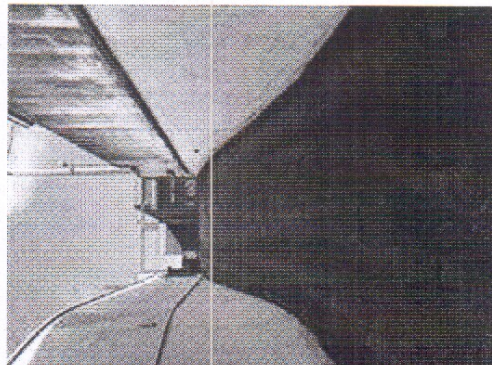
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 952 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 m² rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: via Merano, piano: s1, intestato a :

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



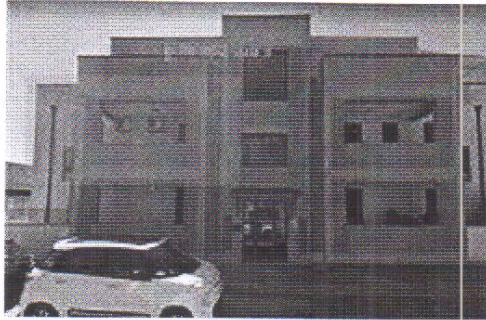
Corsia di manovra



Rampa carrabile

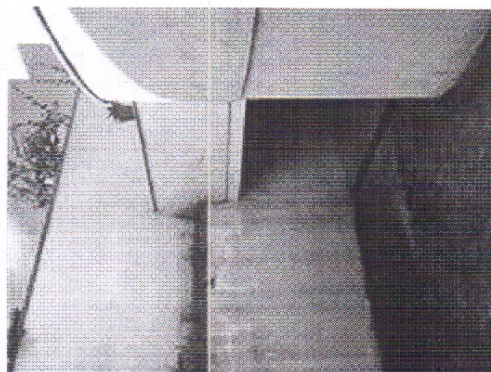
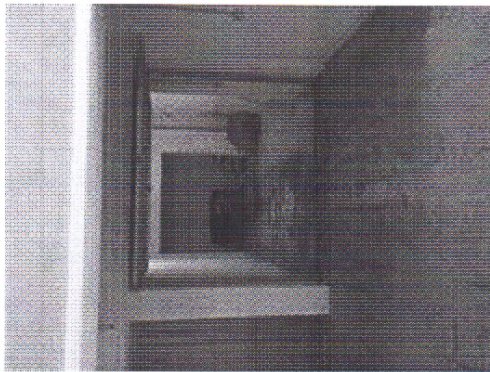
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto via Merano

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

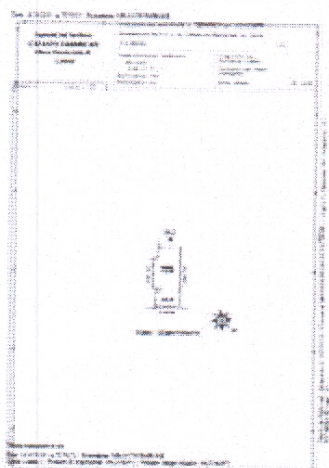


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box - Superficie Lorda Esterna (SEL)	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



Planimetria catastale Box

Valori OMI Box
 Risultato dell'aggiornamento Anno 2020 - Subsesto I
 Strada: 10000
 Classe: 01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/2551/2552/2553/2554/2555/2556/2557/2558/2559/2560/2561/2562/2563/2564/2565/2566/2567/2568/2569/2570/2571/2572/2573/2574/2575/2576/2577/2578/2579/2580/2581/2582/2583/2584/2585/2586/2587/2588/2589/2590/2591/2592/2593/2594/2595/2596/2597/2598/2599/2600/2601/2602/2603/2604/2605/2606/2607/2608/2609/2610/2611/2612/2613/2614/2615/2616/2617/2618/2619/2620/2621/2622/2623/2624/2625/2626/2627/2628/2629/2630/2631/2632/2633/2634/2635/2636/2637/2638/2639/2640/2641/2642/2643/2644/2645/2646/2647/2648/2649/2650/2651/

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	106,50	0,00	85.200,00	85.200,00
B	box singolo	30,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				103.200,00 €	103.200,00 €

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: **€. 103.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 103.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a MONTERONI DI LECCE Corso Arno della superficie commerciale di 674,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un lotto di terreno edificabile di forma regolare, avente un fronte stradale di circa 20 mt. Il terreno è completamente recintato su tutti i lati; ad esso si accede per mezzo di un ampio cancello in ferro direttamente da Corso Arno. All'interno ci sono una tettoia in ferro con copertura in lamiera ed dei piccoli depositi, realizzati in muratura.

Si evidenzia, inoltre, che l'intero lotto è formato da due particelle appartenenti a due fogli diversi; in particolare la parte più interna è indicata in Catasto al fg.15 p.la 684 di 447 mq e quella prospiciente su Corso Arno è indicata in catasto al fg. 7 p.la 3389 di 227 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 684 (catasto terreni), superficie 447. indirizzo catastale: Corso Arno, piano: terra, intestato
Insieme alla p.la 3389 del fg. 7 costituisce l'intero terreno del presente Lotto 5
- foglio 7 particella 3389 (catasto terreni) superficie 227. indirizzo catastale: Corso Arno, piano: terra, intestato
Insieme alla p.la 684 del fg. 15 costituisce l'intero terreno del presente Lotto 5

Presenta una forma regolare, un'orografia piana Il terreno

altro manufatto: muro di cinta su Corso Arno + cancello in ferro a forfait

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	674,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	60,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.400,00
Data della valutazione:	16/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dai sopralluoghi e dalle indagini catastali effettuate, risulta che il lotto è ubicato a cavallo tra due fogli catastali, interessando due distinte particelle confinanti che costituiscono il bene oggetto della presente stima, con una superficie di 674 mq.

In particolare le due particelle sono:

- fg. 7 p.lla 3389 di 227 mq
- fg. 15 p.lla 684 di 447 mq.

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:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/03/2018 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 1560 di repertorio, iscritta il 18/07/2018 ai nn. 24141/2920, a favore di

da Decreto Ingiuntivo emesso il 22.03.2018 dal Tribunale di

Lecce rep. 1560 .

Importo ipoteca: 130.000.

Importo capitale: 80.948,93

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 22/03/2019 ai nn. 12525/9867, a favore di con sede in

Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecce il 20/02/2019 al n. 1124.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di atto di donazione (dal

trascritto il 10/11/1998 a Lecce ai nn. 55250/25892

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

quota di 1/2 ciascuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In atti non risulta alcuna pratica edilizia

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 80 del 11.10.1996 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.529 del 10.05.2001, l'immobile ricade in zona I terreni ricadono completamente in area tipizzata "B2 di Completamento e relativi servizi", denominata Comparto Arno/2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per il dettaglio dei vari indici si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica. L'area è sottoposta a formazione di comparto edificatorio, normato dagli Artt. 2.16 e 2.19 comma 2

Piano Paesaggistico Territoriale Regione Puglia adottato, in forza di delibera G. R. n.1435 del 02.08.2013 e succ. Deliberazione G.R. n. 2022 del 29.10.2013,. Approvato con Deliberazione G.R. n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato in BURP .n. 40 del 23.03.2015

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Entrando nel locale, sul lato sinistra è presente una tettoia in ferro , mentre nella parte destra dei locali deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA

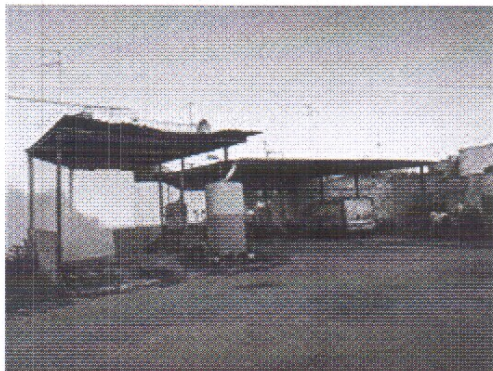
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi ed oneri comunali, calcolati a forfait: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a alla pratica edilizia



Tettoia



Locali deposito

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono stati accatastati i manufatti realizzati
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accatastamento dopo il rilascio delle autorizzazioni comunali

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi per accatastamento, calcolati a forfait: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTERONI DI LECCE CORSO ARNO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a MONTERONI DI LECCE Corso Arno, della superficie commerciale di **674,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un lotto di terreno edificabile di forma regolare, avente un fronte stradale di circa 20 mt. Il terreno è completamente recintato su tutti i lati; ad esso si accede per mezzo di un ampio cancello in ferro direttamente da Corso Arno. All'interno ci sono una tettoia in ferro con copertura in lamiera ed dei piccoli depositi, realizzati in muratura.

Si evidenzia, inoltre, che l'intero lotto è formato da due particelle appartenenti a due fogli diversi; in particolare la parte più interna è indicata in Catasto al fg.15 p.lla 684 di 447 mq e quella prospiciente su Corso Arno è indicata in catasto al fg. 7 p.lla 3389 di 227 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 684 (catasto terreni), superficie 447, indirizzo catastale: Corso Arno, piano: terra, intestato
Insieme alla p.lla 3389 del fg. 7 costituisce l'intero terreno del presente Lotto 5
- foglio 7 particella 3389 (catasto terreni), superficie 227, indirizzo catastale: Corso Arno, piano:

terra, intestato a

Insieme alla p.lia 084 del tg. 15 costituisce l'intero terreno del presente Lotto 5

Presenta una forma regolare , un'orografia piana Il terreno



Portone di ingresso



Vista del lotto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione 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.

SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★★★★★★★

supermercato

al di sopra della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura manuale

buono ★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in terreno

alta media ★★★★★★★★



Cancello di ingresso al terreno

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile	674,00	x	100 %	=	674,00
Totale:	674,00				674,00

ACCESSORI:

altro manufatto: muro di cinta su Corso Arno + cancello in ferro a forfait

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 90,00

Valore massimo: 120,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, dei valori dei prezzi di mercato acquisiti da agenzie del posto e da tecnici locali, è congruo stabilire come valore medio al metro quadro il €. 100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	674,00	x	100,00	=	67.400,00
Valore superficie accessori:	60,00	x	100,00	=	6.000,00
					73.400,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizie a catastale	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 70.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 70.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	674,00	60,00	70.400,00	70.400,00
				70.400,00 €	70.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 68.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2019

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTERONI DI LECCE via del Velodromo per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprie

Si tratta di un terreno nella zona del Velodromo, completamente recintato, su cui insistono due costruzioni. Ad esso si accede da una strada sterrata per mezzo di un ampio cancello scorrevole in ferro zincato.

Dal sopralluogo è risultato che da alcuni anni all'interno della strutture presenti, viene svolta un'attività di allevamento di cani di piccola taglia e nello specifico la p.lla 558 è allestita con gabbie ed utilizzata come ricovero notturno dei cani, mentre l'interno della p.lla 563 viene utilizzato come deoposito, preparazione del cibo, infermeria e ricovero per i cuccioli appena nati.

La p.lla 562, ossia il resto del terreno, è allestito con percorsi di addestramento e gioco per i cani.

Le due costruzioni sono realizzate, una in muratura e copertura con pannelli coibentati (indicata in catasto al fg. 3 p.lla 563 cat. c/2 - magazzini e locali deposito), ed una seconda costruita con elementi in acciaio con pareti e copertura in pannelli coibentati (indicata in catasto al fg. 3 p.lla 558 cat. c/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 562 (catasto terreni), superficie 2924, reddito agrario 8,31 €. reddito dominicale 9,82 €, indirizzo catastale: via del Velodromo, piano: terra , intestato
- foglio 3 particella 558 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 70 mq, rendita 104,84 Euro, indirizzo catastale: via del Velodromo, piano: terra , intestato
- foglio 3 particella 563 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 122,92 Euro, indirizzo catastale: via del Velodromo, intestato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 66.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.960,00
Data della valutazione:	16/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Dal sopralluogo è risultato che da alcuni anni all'interno della strutture presenti, viene svolta un'attività di allevamento di cani di piccola taglia e nello specifico la p.lla 558 è allestita con gabbie ed utilizzata come ricovero notturno dei cani, mentre l'interno della p.lla 563 viene utilizzato come deposito, preparazione del cibo, infermeria e ricovero per i cuccioli appena nati.

La p.lla 562, ossia il resto del terreno, è allestito con percorsi di addestramento e gioco per i cani.

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:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/03/2018 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 1560 di repertorio, iscritta il 18/07/2018 ai nn. 24141/2920, a favore di

Lecce rep. 1560 .

Importo ipoteca: 130.000.

Importo capitale: 80.948,93

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/04/2019 ai nn. 12525/9867.

PI S 2018 s.r.l. con sede in

Conegliano (Tv) c.f. 04952350264, contro

604N).

Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecce il 20/02/2019 al n. 1124.

pignoramento, stipulata il 18/04/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario di Lecce ai nn. rep 2366 di repertorio, a favore di

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 insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

er
la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2002), con atto stipulato il 31/07/2002 a firma di notaio n. rep 2210 di repertorio, trascritto il 27/08/2002 a Lecce ai nn. 31375/25443.

Acquisto fatto in regime di comunione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il titolo è riferito solamente a parte della terreno

o al 13/09/1981).

Parte del terreno

nata a M...

er la quota di parte, in forza di denuncia di successione (dal 13/09/1981 fino al 13/08/1987), trascritto il 14/09/1982 a Lecce ai nn. 30506/226946.

Decesso di

nato a

nata e

e nata a Monicelli il 20/11/1911 la quota di parte, in forza di atto di donazione (dal 13/08/1987 fino al 13/08/1987), trascritto il 08/09/1987 a Lecce ai nn. 28450/23485.

Atto di donazione di

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 13/08/1987 fino al 31/07/2002), con atto stipulato il 13/08/1987 a firma di notaio . ascritto il 08/09/1987 a Lecce ai nn. 28452/23487

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sul lotto insistono due costruzioni, una realizzata in muratura e copertura con pannelli coibentati, indicata in catasto al fg. 3 p.lla 563 cat. c/2 (magazini e locali deposito), ed una seconda costruita con elementi in acciaio con pareti e copertura in coibentati, indicata in catasto al fg. 3 p.lla 558 cat. c/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. 126/2009, intestata a ... per lavori di realizzazione della recinzione lungo il fronte stradale della p.lla 185 del fg.3, presentata il 29/06/2009, rilasciata il 03/07/2009 con il n. prot. n. 11264 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 80 del 11.10.1996 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.529 del 10.05.2001, l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in "Zone per attività primarie di tipo E1 - Agricola" - Riferimento alla N.T.A. Artt. 2.26 e 2.30. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per il dettaglio dei vari indici si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica

Piano Paesaggistico Territoriale Regione Puglia adottato, in forza di delibera G. R. n.1435 del 02.08.2013 e succ. Deliberazione G.R. n. 2022 del 29.10.2013,. Approvato con Deliberazione G.R. n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato in BURP .n. 40 del 23.03.2015

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In comune è presente solo una pratica edilizia (DIA n. 126 del 2009) riferita alla costruzione della sola recinzione lungo il fronte prospiciente la strada e il ripristino di alcune parti crollate della recinzione esistente. Non c'è nessuna pratica riferita alle due costruzioni presenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: gli Artt. 2.26 e 2.30 delle N.T.A. Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia onerosa

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi edilizi, valutati a forfait : €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



Recinzione lungo la strada di accesso



Vista aerea dell'intero lotto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la p.la 558 è un unico ambiente, ossia non ci sono le divisioni interne che individuano le stalle, e non esiste il fienile; al contrario, la p.la 563 non risulta essere un unico ambiente come riportato in planimetria catastale, bensì è stata divisa con tramezzature interne realizzando un bagno e tre ambienti.

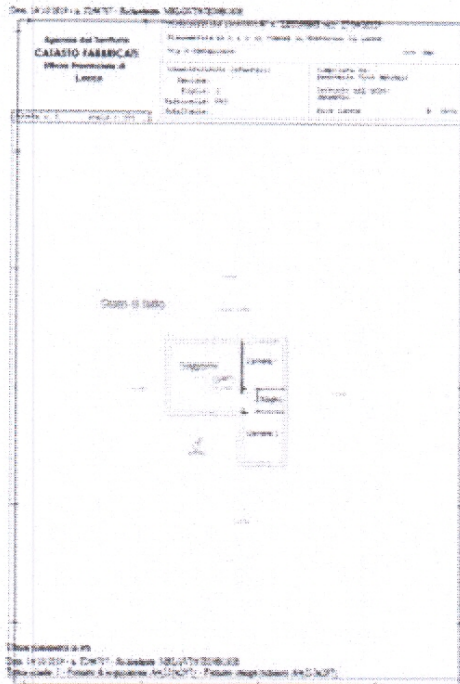
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DocFa previa autorizzazione comunale

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

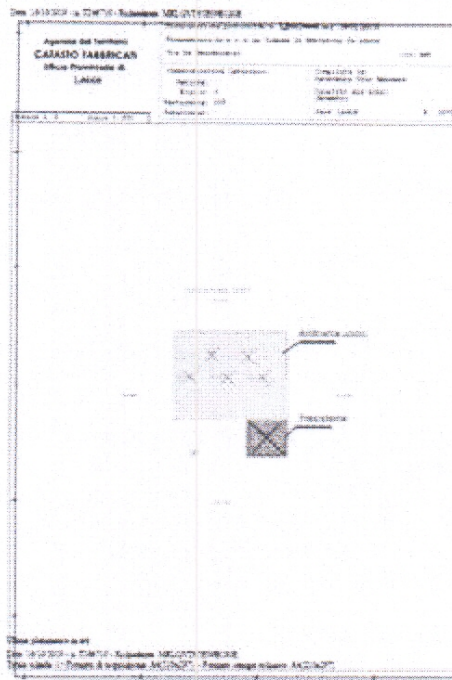
Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi catastali, valutati a forfait: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



P.lla 563 Stato di Fatto



P.lla 558 Stato di Fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA DEL VELODROMO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTERONI DI LECCE via del Velodromo per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Si tratta di un terreno nella zona del Velodromo, completamente recintato, su cui insistono due costruzioni. Ad esso si accede da una strada sterrata per mezzo di un ampio cancello scorrevole in ferro zincato.

Dal sopralluogo è risultato che da alcuni anni all'interno della strutture presenti, viene svolta un'attività di allevamento di cani di piccola taglia e nello specifico la p.lla 558 è allestita con gabbie ed utilizzata come ricovero notturno dei cani, mentre l'interno della p.lla 563 viene utilizzato come deposito, preparazione del cibo, infermeria e ricovero per i cuccioli appena nati.

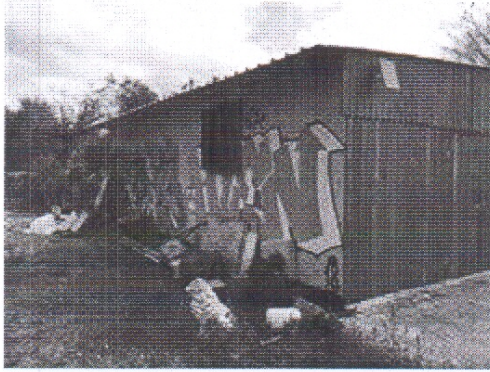
La p.lla 562, ossia il resto del terreno, è allestito con percorsi di addestramento e gioco per i cani.

Le due costruzioni sono realizzate, una in muratura e copertura con pannelli coibentati (indicata in catasto al fg. 3 p.lla 563 cat. c/2 - magazzini e locali deposito), ed una seconda costruita con elementi in acciaio con pareti e copertura in pannelli coibentati (indicata in catasto al fg. 3 p.lla 558 cat. c/6 -

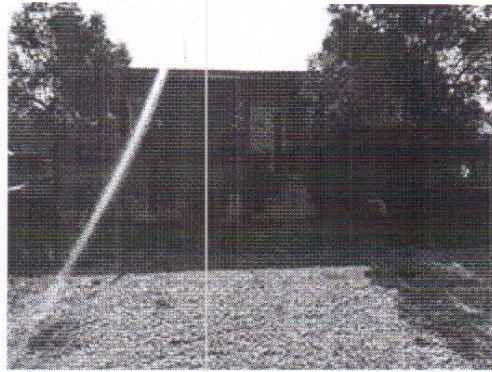
stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 562 (catasto terreni), superficie 2924, reddito agrario 8,31 €, reddito dominicale 9,82 €. indirizzo catastale: via del Velodromo, piano: terra , intestato a
- foglio 3 particella 558 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 70 mq, rendita 104,84 Euro. indirizzo catastale: via del Velodromo, piano: terra , intestato a
- foglio 3 particella 563 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 122,92 Euro. indirizzo catastale: via del Velodromo, intestato a



P.lla 558



P.lla 563

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 agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

centro sportivo

scorso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

a) Calcolo delle Superfici Commerciali con il criterio di misurazione **Superficie Esterna Lorda (SEL)**

1. P.lla 563:

- Abitazione: 77 mq x 1,00 = 77 mq
 - Veranda coperta 26 mq x 0,50 = 13 mq
 - Veranda scoperta 90 mq x 0,15 = 13 mq
- Totale Sup Commerciale **103 mq**

2. P.lla 558:

- Deposito 70 mq x 1,00 = 70 mq

3. P.lla 562:

- Terreno ed area attrezzata 2.900 mq x 1,00 = 2.900 mq

b) Recinzione:

- Muro lungo il fronte stradale 50 mt
- Cancelli scorrevole in ferro zincato n. 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO al lordo delle decurtazioni:

- p.lla 563	
Sup. Commerciale	103 mq x 320 €/mq = €. 32.960,00
- p.lla 558	
Sup. Commerciale	70 mq x 200 €/mq = €. 14.000,00
- p.lla 562	
Terreno e attrezzatura	2.900 mq x 5 €/mq = €. 14.500,00
- recinzione	
muro di cinta	50 mt x 200 €/ml = €. 10.000,00
cancello	1 x 2.000 € = €. <u>2.000,00</u>
	Totale €. 73.460,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **73.460,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.460,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.460,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 agricolo	0,00	0,00	73.460,00	73.460,00
				73.460,00 €	73.460,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.960,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 66.960,00**

data 16/01/2021

il tecnico incaricato
GIANVITO MORELLI