

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2014

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

A terreno in fascia di rispetto a MAGLIE Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino 28 per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Dal piano regolatore generale, l'appezzamento, nella pianificazione territoriale ricade come segue:

- per il 94% circa Zona E1 - Area Agricola Produttiva Normale;
- per il 6% circa Fasce ed Aree di Rispetto Stradale;

Per le specificità delle aree in oggetto si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Relazione Peritale

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1655, reddito agrario 5,56 €, reddito dominicale 10,68 €, intestato a ██████████, derivante da FRAZIONAMENTO del 10/11/2000 Pratica n. 257181 in atti dal 10/11/2000 (n. 41.1/1989)
Coerenze: La p.lla 164 confina a N-E con la p.lla 249 di altra proprietà, a S-E con la p.lla 772 di altra proprietà a S con la p.lla 506 di proprietà dell'AQP (presenza di canale sotterraneo e istituzione di servitù di passaggio), a O con la p.lla 271 della stessa proprietà

Presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: autoctone, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: gramignone ,arboree: alberi da frutto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.000,00
Data della valutazione:	22/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. ██████████

Il Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 12/07/2023 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Maglie a seguito di istanza, presentata in data 29.05.2023 (prot.14632), dalla sottoscritta



CTU, Ing. [REDACTED] è allegato alla presente Relazione Peritale di Stima.

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** attiva, stipulata il 04/10/2013 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 2852/2013 di repertorio, iscritta il 11/10/2013 ai nn. numero di particolare 2738 e di generale 30266, a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] numero di cod. [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25000.

Importo capitale: 18103,92

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/02/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecce ai nn. numero di repertorio 1266/2014 di repertorio, trascritta il 12/03/2014 a Lecce ai nn. di particolare 6189 e di generale 7585, a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] numero di codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto di precetto

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di proprietario (dal 03/02/2005), con atto stipulato il 03/02/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 11433/2892 di repertorio, trascritto il 07/02/2005 a [REDACTED] ai nn. di particolare 3982 e di generale 5629



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1 (fino al 01/02/1993), con atto stipulato il 20/11/1991 a firma ██████████ registrato il 09/12/1991 a Maglie ai nn. 2391, trascritto il 13/12/1991 a Lecce ai nn. 35838

██████████ in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/1, in forza di Atto Notarile di compravendita (dal 01/02/1993 fino al 03/02/2005), con atto stipulato il 01/02/1993 a firma di ██████████ ai nn. 92422 Repertorio 28355 Raccolta di repertorio, trascritto il 05/02/1993 a Lecce ai nn. 3997/3520.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, pertinenze dipendenza, con le servitù attive e passive, apparenti e non, se è come esistenti, ed il venditore ne garantisce la piena proprietà e disponibilità in virtù di atto di acquisto per ██████████ del 20 novembre 1991, registrato a maglie, il 9/12/1991 al numero 2391, trascritto in Lecce il 13 dicembre 1991 al numero 35838 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 38 del 29 ottobre 2018, l'immobile ricade in zona D2-AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI (PIP APPROVATI). Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono le aree già destinate ad attività artigianali e per le quali sono in vigore Piani per insediamenti produttivi. Su tali aree si applicano le normative degli strumenti urbanistici attuativi vigenti. Per i comparti 24 e 25 di nuova formazione gli interventi si attueranno mediante P.I.P. che dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: DESTINAZIONE D'USO - attività artigianali e attività legate al settore della piccola industria; - attività artigianali e industriali del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti; - attività connesse alla commercializzazione di prodotti e/o dell'artigianato di servizio; - magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto complementari; L'edificazione non dovrà superare l'indice di fabbricabilità territoriale di 2,00 mc/mq. Tale indice comprende la eventuale cubatura residenziale nella misura massima complessiva di mq. 90 di Superficie lorda per il personale addetto alla sorveglianza di ogni edificio artigianale, industriale, ecc. L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i ml. 12,00; fanno eccezione a detti limiti di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento. Le aree a servizi per i comparti 24 e 25 andranno reperite ai sensi dell'art. n.° 5 del D.M. 1444/68 anche utilizzando le aree di rispetto incluse nel comparto. I singoli lotti non potranno avere superfici inferiori a mq. 1.500. Ogni edificio dovrà sorgere isolato ed avere distacchi dai confini o da corpi di fabbrica dello stesso complesso pari almeno all'altezza dell'edificio principale ma in nessun caso inferiore a m. 5,00. Le recinzioni dei lotti devono essere distaccate dal ciglio stradale di almeno m. 3,00 per le strade principali e di almeno m. 2,00 per le strade secondarie. Le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi dalle strade dovranno essere vincolate a verde per una profondità minima di m. 1,00 con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada; la parte rimanente di dette fasce dovrà avere idonea sistemazione superficiale, al fine di consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli. I cancelli di ingresso dovranno essere arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso. La dotazione di parcheggi sarà di 1 mq. ogni 10 mc. ed in aggiunta 1 mq. ogni 5 mq. di superficie utile. Per gli edifici esistenti, in assenza di Piano Particolareggiato e per i quali vale la normativa del vigente piano di zona artigianale, gli interventi ammissibili sono quelli di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e di ampliamento per volumetrie contenute nel 20% della volumetria esistente. Gli interventi di ampliamento saranno regolati, per ciò che concerne i



distacchi dai confini, dai fili stradali, dagli edifici, dalle norme valide per le Zone B/2.2; ed i parcheggi saranno in ragione di 1 mq. per ogni 10 mc. di volumetria in ampliamento. . REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE- DOCUMENTO INTEGRATIVO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - ADEGUATO ALLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ACCORDO CONFERENZA UNIFICATA del 20 OTTOBRE 2016 AI SENSI DELLA L.R. PUGLIA 18 MAGGIO 2017, n.11, DELLA L.R. PUGLIA 27 NOVEMBRE 2017, N. 46 APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 38 del 29 ottobre 2018

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MAGLIE VIA VECCHIA COMUNALE MAGLIE-MORIGINO 28

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO A

terreno in fascia di rispetto a MAGLIE Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino 28 per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Dal piano regolatore generale, l'appezzamento, nella pianificazione territoriale ricade come segue:

- per il 94% circa Zona E1 - Area Agricola Produttiva Normale;
- per il 6% circa Fasce ed Aree di Rispetto Stradale;

Per le specificità delle aree in oggetto si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Relazione Peritale

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1655, reddito agrario 5,56 €, reddito dominicale 10,68 €, intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/11/2000 Pratica n. 257181 in atti dal 10/11/2000 (n. 41.1/1989)
Coerenze: La p.lla 164 confina a N-E con la p.lla 249 di altra proprietà, a S-E con la p.lla 772 di altra proprietà a S con la p.lla 506 di proprietà dell'AQP (presenza di canale sotterraneo e istituzione di servitù di passaggio), a O con la p.lla 271 della stessa proprietà

Presenta una forma trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: autoctone, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: gramignone ,arboree: alberi da frutto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Maglie, Cursi, Cutrofiano, Sanarica,



Scorrano, Castrignano Dè Greci). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

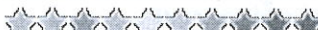



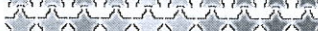

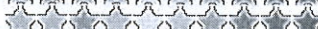
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

buono 
 buono 
 ottimo 
 buono 
 buono 
 ottimo 
 buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva di circa 1655 mq.

Dal piano regolatore generale, l'appezzamento, nella pianificazione territoriale ricade come segue:

- per il 94% circa Zona E1 - Area Agricola Produttiva Normale;

- per il 6% circa Fasce ed Aree di Rispetto Stradale;

P.U.T.T./p(Ambiti estesi): La particella ricade per intero in ambito "C".

PPTR:La particella in oggetto ricade per intero nell'Ambito Paesaggistico del "Tavoliere Salentino".

VINCOLI: La particella ricade per intero in area sottoposta a "Vincolo Idrogeologico".

Su tale p.lla sono state rilevate alcune opere di pertinenza e ad uso dei fabbricati (villa con garage e locale artigianale). Trattasi di impianto di acqua potabile con cisterne per alimenti, manufatto in legno.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL TERRENO: La scrivente ha ritenuto di prendere in considerazione, ai fini estimativi, circostanze di fatto e qualità oggettivamente emergenti dallo stato dei luoghi, con tutta evidenza incidenti sul grado di appetibilità economica del bene.

Anche sulla base dei riscontri effettuati in sede di sopralluogo, si è potuto constatare che, nel caso di specie, si ha a che fare con un immobile in zona periferica, collegato mediante comoda viabilità, totalmente pianeggiante e privo di impedimenti od ostacoli fisici di sorta.

Dai valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona ed in quelle limitrofe, per i terreni agricoli, è stato possibile individuare un valore di mercato ed in particolare spunta il valore di circa €/mq 25,00,

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.000,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie, agenzie: Maglie, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno in fascia di rispetto	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				40.000,00 €	40.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.000,00**

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: **€. 34.000,00**

