



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

451/2018

PROCEDURA PROMOSSADA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. G. MAGGIORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE VILLANI

CF:VLLD88D10D862G

con studio in GALATINA (LE) VIA PANTELLERIA, 55

telefono: 0833865599

email: davide.villani88@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Locale commerciale con deposito** a TRICASE VIA ALESSANDRO MANZONI 22, della superficie commerciale di **258,90** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare in Tricase alla Via Alessandro Manzoni n.22 costituita da locale commerciale al piano terra e locale deposito/cantina al piano interrato. I due locali sono parte integrante di un complesso edilizio costituito da n. 4 piani fuori terra e n.1 piani interrati. Il piano interrato ha destinazione d'uso deposito, il piano terra ha destinazione d'uso locale commerciale, mentre gli altri piani hanno destinazione d'uso civile abitazione. L'unità immobiliare è realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e solai laterocementizio realizzato con travetti prefabbricati ed elementi di alleggerimento in laterizio. Il piano terra è caratterizzato da altezza utile interna pari a circa 3,00m, il piano interrato è caratterizzato da altezza utile interna pari a circa 3,25m. Il piano terra ha superficie coperta pari a circa 140 mq costituita da vano locale commerciale, vano scala, vano ascensore e vano servizio igienico. E' presente scoperto retrostante, a piano, di estensione pari a circa 50 mq. Il piano interrato è caratterizzato da superficie coperta pari a circa 195 mq ed è costituito da vano deposito, vano servizio igienico, e vano ascensore. Si accede al locale commerciale da Via Manzoni n.22 e al piano terra da vano scala posto all'interno del locale commerciale. Il piano terra e il piano interrato sono comunicanti mediante vano scala. L'unità immobiliare si presenta allo stato rustico con presenza di tramezzature interne e impianto idrico sanitario e fognante sottotraccia. Non si riscontra la presenza di terminali degli impianti a servizio dell'utente finale. Gli impianti sono da considerarsi incompleti e non agibili. L'unità immobiliare è priva di serramenti esterni ed infissi interni. Stato manutentivo dell'esistente da considerarsi discreto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 325/300. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 231 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 185 mq, rendita 4.232,62 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI 22, piano: T-S1, intestato a -----nato a -----, C.F.: ----- per la quota pari a 1/2 in regime di separazione dei beni e ----- nata a -----, C.F.: ----- per la quota pari a 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/08/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal -2007 Repertorio n.: --- Rogante: ----- Sede: POGGIARDO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.-- /2007)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

258,90 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.815,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.342,75
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata. In particolare l'immobile si trova allo stato rustico ed è privo di chiusure esterne tali da impedire l'accesso alla stessa unità immobiliare

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

--- nato a ---, C.F.: -----e ----

nata a ---, C.F.: ----- hanno contratto matrimonio a Tricase il 14/09/2006 scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno.**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/08/2007 a firma di Notaio ----- di repertorio, registrata il 28/08/2007 a Lecce ai nn. Gen. -----, a favore di -----, contro -----

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 15.

-----datore di ipoteca e -----terzo datore di ipoteca

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. -----2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.---/Gen.-----, a favore di -----, contro - nato a ----- e -----, derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a -----nato a -----



.....
Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non si riscontra la presenza di ulteriori avvertenze e/o vincoli	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

.....per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 23/08/2007), con atto stipulato il 23/08/2007 a firma diai nn.di repertorio, trascritto il 28/08/2007 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part.

..... nato a, C.F.: e

..... nata a, C.F.: hanno contratto matrimonio a Tricase il 14/09/2006 scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni. Atto di compravendita dell'intera proprietà del fabbricato in Tricase , censito nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 538 e del fabbricato rurale in Tricase riportato al N.C.T. al foglio 30, particella 742 di are 1,20.

----- nata a -----, C.F.: ----- per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 23/08/2007), con atto stipulato il 23/08/2007 a firma di Notaio ----- ai nn. ----- di repertorio, trascritto il 28/08/2007 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. -----

----- nato a -----, C.F.: ----- e -----nata a -----, C.F.: ----- hanno contratto matrimonio a Tricase il 14/09/2006 scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni. Atto di compravendita dell'intera proprietà del fabbricato in Tricase , censito nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 538 e del fabbricato rurale in Tricase riportato al N.C.T. al foglio 30, particella 742 di are 1,20.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

-----nata a -----per la quota di 10/60, in forza di denuncia di successione (dal 17/02/1990 fino al 23/08/2007)

-----per la quota di 10/60, in forza di denuncia di successione (dal 17/02/1990 fino al 23/08/2007)

-----per la quota di 10/60, in forza di denuncia di successione (dal 17/02/1990 fino al 23/08/2007)

-----per la quota di 10/60, in forza di denuncia di successione (dal 17/02/1990 fino al 23/08/2007)

N-----per la quota di 10/60, in



forza di denuncia di successione (dal 17/02/1990 fino al 23/08/2007)

-----per la quota di 10/60, in forza di denuncia di successione (dal 17/02/1990 fino al 23/08/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. ----/2010, per lavori di Variante in corso d'opera di un fabbricato da adibire ad uso civile abitazione e locali commerciali ubicato in Tricase alla Via Manzoni Alessandro - Foglio 30, particella 538 e 742, presentata il 05/02/2010 con il n. -----di protocollo, rilasciata il 09/02/2010 con il n. -----/2010 di protocollo. Pratica edilizia n°----/2010, rif. -----, data di presentazione 05/02/2010. Agibilità piano interrato e piano terra non ancora rilasciata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona B = zona di completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità 5mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rappresentazione planimetrica non conforme allo stato di fatto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura di aggiornamento planimetria mediante applicativo DOCFA con causale esatta rappresentazione
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale tecnico abilitato e oneri catastali (valore stimato): €.800,00 Tempi

necessari per la regolarizzazione: 10/15 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TRICASE VIA ALESSANDRO MANZONI 22

LOCALE COMMERCIALE CON DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TRICASE VIA ALESSANDRO MANZONI 22, della superficie commerciale di **258,90** mq per la quota di:

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



Unità immobiliare in Tricase alla Via Alessandro Manzoni n.22 costituita da locale commerciale al piano terra e locale deposito/cantina al piano interrato. I due locali sono parte integrante di un complesso edilizio costituito da n. 4 piani fuori terra e n.1 piani interrati. Il piano interrato ha destinazione d'uso deposito, il piano terra ha destinazione d'uso locale commerciale, mentre gli altri piani hanno destinazione d'uso civile abitazione. L'unità immobiliare è realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e solai laterocementizio realizzato con travetti prefabbricati ed elementi di alleggerimento in laterizio. Il piano terra è caratterizzato da altezza utile interna pari a circa 3,00m, il piano interrato è caratterizzato da altezza utile interna pari a circa 3,25m. Il piano terra ha superficie coperta pari a circa 140 mq costituita da vano locale commerciale, vano scala, vano ascensore e vano servizio igienico. E' presente scoperto retrostante, a piano, di estensione pari a circa 50 mq. Il piano interrato è caratterizzato da superficie coperta pari a circa 195 mq ed è costituito da vano deposito, vano servizio igienico, e vano ascensore. Si accede al locale commerciale da Via Manzoni n.22 e al piano terra da vano scala posto all'interno del locale commerciale. Il piano terra e il piano interrato sono comunicanti mediante vano scala. L'unità immobiliare si presenta allo stato rustico con presenza di tramezzature interne e impianto idrico sanitario e fognante sottotraccia. Non si riscontra la presenza di terminali degli impianti a servizio dell'utente finale. Gli impianti sono da considerarsi incompleti e non agibili. L'unità immobiliare è priva di serramenti esterni ed infissi interni. Stato manutentivo dell'esistente da considerarsi discreto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 325/300. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 231 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 185 mq, rendita 4.232,62 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI 22, piano: T-S1, intestato a -----per la quota pari a 1/2 in regime di separazione dei beni e -----per la quota pari a 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/08/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/08/2007 Repertorio n.: ---- Rogante: -----Sede: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. -----/2007)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Specchia, Santa Maria di Leuca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare in Tricase alla Via Alessandro Manzoni n.22 costituita da locale commerciale al piano terra e locale deposito/cantina al piano interrato. I due locali sono parte integrante di un complesso edilizio costituito da n. 4 piani fuori terra e n.1 piani interrati. Il piano interrato ha destinazione d'uso deposito, il piano terra ha destinazione d'uso locale commerciale, mentre gli altri piani hanno destinazione d'uso civile abitazione. L'unità immobiliare è realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e solai laterocementizio realizzato con travetti prefabbricati ed elementi di alleggerimento in laterizio. Il piano terra è caratterizzato da altezza utile interna pari a circa 3,00m, il piano interrato è caratterizzato da altezza utile interna pari a circa 3,25m. Il piano terra ha superficie coperta pari a circa 140 mq costituita da vano locale commerciale, vano scala, vano ascensore e vano servizio igienico. E' presente scoperto retrostante, a piano, di estensione pari a circa 50 mq. Il piano interrato è caratterizzato da superficie coperta pari a circa 195 mq ed è costituito da vano deposito, vano servizio igienico, e vano ascensore. Si accede al locale commerciale da Via Manzoni n.22 e al piano terra da vano scala posto all'interno del locale commerciale. Il piano terra e il piano interrato sono comunicanti mediante vano scala. L'unità immobiliare si presenta allo stato rustico con presenza di tramezzature interne e impianto idrico sanitario e fognante sottotraccia. Non si riscontra la presenza di terminali degli impianti a servizio dell'utente finale. Gli impianti sono da considerarsi incompleti e non agibili. L'unità immobiliare è priva di serramenti esterni ed infissi interni. Stato manutentivo dell'esistente da considerarsi discreto

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Locale commerciale al piano terra	121,55	x	100 %	=	121,55
Locale deposito/cantina al piano interrato	167,50	x	60 %	=	100,50
locale ascensore	5,38	x	100 %	=	5,38
Vano scala posteriore	8,50	x	100 %	=	8,50
Vano scala anteriore	13,80	x	100 %	=	13,80
Scoperto posteriore a piano terra	45,85	x	20 %	=	9,17
Totale:	362,58				258,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (Anno 2018 - Semestre 2) (05/06/2019)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Provincia: LECCE Comune: TRICASE Fascia/zona:Periferica/ZONA PERIFERICA, COMPRESE LE FRAZIONI DI ACQUARICA, TUTINO E SANT'EUFEMIA Codice zona: D2 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Stato conservativo: Normale



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del lotto in esame è determinato dal suo stato manutentivo e dal fatto che il piano terra ed il piano interrato risultano essere privi di elementi di finitura e sono da considerarsi allo stato rustico. Il valore l'unità immobiliare è determinata considerando la potenzialità della stessa e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	258,90	x	350,00	=	90.615,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 90.615,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 90.615,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del lotto in esame è determinato dal suo stato manutentivo e dal fatto che il piano terra ed il piano interrato risultano essere privi di elementi di finitura e sono da considerarsi allo stato rustico. Il valore l'unità immobiliare è determinata considerando la potenzialità della stessa e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.



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

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	negozio	258,90	0,00	90.615,00	90.615,00
				90.615,00 €	90.615,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unità immobiliare non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.815,00**

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: **€. 13.472,25**

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: **€. 76.342,75**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Civile abitazione** a TRICASE VIA PIETRO SICILIANI SN, della superficie commerciale di **272,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Civile abitazione in Tricase (LE) alla Via Pietro Siciliani snc, con accesso da codesta strada. L'unità immobiliare è composta da n.2 piani fuori terra e n.1 piano interrato. Essa è realizzata in calcestruzzo armato e solai laterocementizi realizzato con travetti prefabbricati e elementi di alleggerimento in laterizio. L'unità immobiliare in esame è parte integrante di un'intera civile abitazione e in particolare per ogni piano sussiste una divisione delle proprietà non univocamente determinata da restizioni e/o perimetrazioni di tipo fisico. In sostanza all'interno della civile abitazione soltanto una parte (fisicamente non definita) di essa risulta essere di proprietà del soggetto debitore; la restante parte è di proprietà di terzi. Per quanto concerne la parte di civile abitazione di interesse, essa è costituita da piano interrato caratterizzato dalla presenza di vano garage, vano servizio igienico e vano deposito; piano terra caratterizzato dalla presenza di vano letto, vano soggiorno, vano tinello, n.2 servizio igienico, n.2 disimpegni, vano cucina e scoperto calpestabile; il piano primo è caratterizzato dalla presenza di vano lavanderia e porticato esterno realizzato in legno. Tutti i livelli sono collegati tra loro da vano scala interno a due rampe. Il piano interrato è caratterizzato da altezza utile pari a 3,00m circa, il piano terra è caratterizzato da altezza utile pari a 3,00m circa e il piano primo è caratterizzato da altezza utile pari a 2,75m circa. La civile abitazione è dotata di impianto elettrico, fognante e idrico- sanitario perfettamente funzionanti ma dei quali non è possibile accertare la conformità alle norme vigenti in materia. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 834 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO SICILIANI SNC, piano: T-1-S1, intestato a -----per la quota pari a 1/1 , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/08/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/08/2006 Repertorio n.: ----- Rogante: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. -----/2006)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	272,54 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.876,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 158.844,81
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da -----in qualità di proprietario.
L'unità immobiliare risulta essere occupata da ----- dalla moglie ----- nata a ----- insieme ai loro figli minori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno.**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/08/2007 a firma di Notaio Alfredo Positano ai nn. di repertorio, registrata il 28/08/2007 a Lecce ai nn. Gen. -----, a favore di -----, contro ----- nato a ----- e -----
Importo ipoteca: 500.000,00.
Importo capitale: 250.000,00.
Durata ipoteca: 15.
----- datore di ipoteca e ----- terzo datore di ipoteca

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/08/2006 a firma di Notaio -----, registrata il 16/08/2006 a Lecce ai nn. Gen. ---, a favore di --, contro -----
Importo ipoteca: 300.000,00.
Importo capitale: 150.000,00.
Durata ipoteca: 10.
----- datore di ipoteca

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ----/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.-/Gen.--, a favore di --, contro --- nato a ---- e ---- nata a ---- C.F.: -----, derivante da Atto esecutivo giudiziario.
La formalità è riferita solamente a ---- nato a ---, C.F.: --- in quota di proprietà pari a 1/1.
Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro ---, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**



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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non si riscontrano ulteriori avvertenze e/o vincoli	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- nato a -----, C.F.: ----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/08/2006), con atto stipulato il 09/08/2006 a firma di Notaio ---- ai nn.---- di repertorio, trascritto il 16/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. -----

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

---- nata a -----per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/1992 fino al 09/08/2006). Atto di compravendita per Notar ---- del 23/06/1992, trascritto il 22/07/1992 al n° ----- di particolare inerente il terreno in Tricase distinto al N.C.T. al Foglio 38, particella 834 di are 2,60

---- nato a ----- per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/1992 fino al 09/08/2006). Atto di compravendita per Notar ---- del 23/06/1992, trascritto il 22/07/1992 al n° ----- di particolare inerente il terreno in Tricase distinto al N.C.T. al Foglio 38, particella 834 di are 2,60

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. ---/1996 e successive varianti, intestata a --- nato a ---, C.F.: ---, per lavori di Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione da eseguirsi in Tricase in Via Goito sulla'area identificata in catasto al foglio 38, particella 834, presentata il 19/12/1995 con il n. -- di protocollo, rilasciata il 08/02/1996 con il n. ---/1996 di protocollo.

Voltura pratica edilizia da -----a M-----
con pratica n°---/95, prot. ---

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona B = zona di completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità 3 mc/mq



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontra la presenza di superficie non residenza aggiuntiva al piano terra e al piano interrato generata dalla chiusura del pozzo luce autorizzato mediante la realizzazione di solaio latero cementizio alla edesima quota dell'impalcato di copertura al piano interrato. In via definitiva il pozzo luce autorizzato, nello stato attuale, risulta essere scoperto pavimentato ad uso e pertinenza del piano terra. Non sono rispettati i requisiti igienico sanitari minimi per quanto concerne i vani posti al piano interrato. Variante di prospetto determinato dalla presenza di apertura vani finestra al piano lavanderia (piano secondo) (normativa di riferimento: D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977 e D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ex. art. 36 del D.P.R. 380/01 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione tecnico abilitato e oneri edilizio/urbanistici: €3.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60/90 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata rappresentazione planimetria del piano interrato. Lo stato attuale non risulta essere conforme allo stato autorizzato in quanto si è riscontrata la chiusura del pozzo luce esistente mediante realizzazione di solaio alla medesima quota dell'impalcato di copertura del piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetria catastale mediante applicativo DOCFA con casuale ampliamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale tecnico abilitato e oneri catastali (valore presunto): €700,00

necessari per la regolarizzazione: 15/20 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRICASE VIA PIETRO SICILIANI SN

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Civile abitazione a TRICASE VIA PIETRO SICILIANI SN, della superficie commerciale di **272,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Civile abitazione in Tricase (LE) alla Via Pietro Siciliani snc, con accesso da codesta strada. L'unità immobiliare è composta da n.2 piani fuori terra e n.1 piano interrato. Essa è realizzata in calcestruzzo armato e solai laterocementizi realizzato con travetti prefabbricati e elementi di alleggerimento in laterizio. L'unità immobiliare in esame è parte integrante di un'intera civile abitazione e in particolare



per ogni piano sussiste una divisione delle proprietà non univocamente determinata da restizioni e/o perimetrazioni di tipo fisico. In sostanza all'interno della civile abitazione soltanto una parte (fisicamente non definita) di essa risulta essere di proprietà del soggetto debitore; la restante parte è di proprietà di terzi. Per quanto concerne la parte di civile abitazione di interesse, essa è costituita da piano interrato caratterizzato dalla presenza di vano garage, vano servizio igienico e vano deposito; piano terra caratterizzato dalla presenza di vano letto, vano soggiorno, vano tinello, n.2 servizio igienico, n.2 disimpegni, vano cucina e scoperto calpestabile; il piano primo è caratterizzato dalla presenza di vano lavanderia e porticato esterno realizzato in legno. Tutti i livelli sono collegati tra loro da vano scala interno a due rampe. Il piano interrato è caratterizzato da altezza utile pari a 3,00m circa, il piano terra è caratterizzato da altezza utile pari a 3,00m circa e il piano primo è caratterizzato da altezza utile pari a 2,75m circa. La civile abitazione è dotata di impianto elettrico, fognante e idrico- sanitario perfettamente funzionanti ma dei quali non è possibile accertare la conformità alle norme vigenti in materia. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 834 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO SICILIANI SNC, piano: T-1-S1, intestato a ---- nato a -- il ----, C.F.: ---- per la quota pari a 1/1 , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/08/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/08/2006 Repertorio n.: --- Rogante: ----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ----/2006)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Specchia, Santa Maria di Leuca, Taurisano, Maglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Civile abitazione in Tricase (LE) alla Via Pietro Siciliani snc, con accesso da codesta strada. L'unità immobiliare è composta da n.2 piani fuori terra e n.1 piano interrato. Essa è realizzata in calcestruzzo armato e solai laterocementizi realizzato con travetti prefabbricati e elementi di alleggerimento in laterizio. L'unità immobiliare in esame è parte integrante di un'intera civile abitazione e in particolare per ogni piano sussiste una divisione delle proprietà non univocamente determinata da restizioni e/o perimetrazioni di tipo fisico. In sostanza all'interno della civile abitazione soltanto una parte (fisicamente non definita) di essa risulta essere di proprietà del soggetto debitore; la restante parte è di proprietà di terzi. Per quanto concerne la parte di civile abitazione di interesse, essa è costituita da piano interrato caratterizzato dalla presenza di vano garage, vano servizio igienico e vano deposito; piano terra caratterizzato dalla presenza di vano letto, vano soggiorno, vano tinello, n.2 servizio igienico, n.2 disimpegni, vano cucina e scoperto calpestabile; il piano primo è caratterizzato dalla presenza di vano lavanderia e porticato esterno realizzato in legno. Tutti i livelli sono collegati tra loro da vano scala interno a due rampe. Il piano interrato è caratterizzato da altezza utile pari a 3,00m circa, il piano terra è caratterizzato da altezza utile pari a 3,00m circa e il piano primo è caratterizzato da altezza utile pari a 2,75m circa. La civile abitazione è dotata di impianto elettrico, fognante e idrico- sanitario perfettamente funzionanti ma dei quali non è possibile accertare la conformità alle norme vigenti in materia. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Civile abitazione piano terra	140,00	x	100 %	=	140,00



Vano scala	9,00	x	100 %	=	9,00
Scoperto di pertinenza piano terra	43,50	x	15 %	=	6,53
Porticato ingresso	29,50	x	25 %	=	7,38
Lavanderia piano primo	11,00	x	60 %	=	6,60
Porticato piano primo	9,45	x	15 %	=	1,42
Lastrico solare di pertinenza	119,70	x	10 %	=	11,97
Garage piano interrato	179,30	x	50 %	=	89,65
Totale:	541,45				272,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce (05/06/2019) Valore minimo:
700,00

Valore massimo: 900,00

Note: Provincia: LECCE Comune: TRICASE Fascia/zona:Periferica/ZONA PERIFERICA, COMPRESE LE FRAZIONI DI ACQUARICA, TUTINO E SANT'EUFEMIA Codice zona: D2 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Stato manutenzione: normale Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore dell'unità immobiliare è determinato in relazione allo stato manutentivo della stessa e in relazione al valore di mercato di beni similari presenti nella zona di interesse.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 272,54 x 700,00 = 190.776,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 190.776,25



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 190.776,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore dell'unità immobiliare è determinato in relazione allo stato manutentivo della stessa e in relazione al valore di mercato di beni similari presenti nella zona di interesse.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di tricase, ufficio del registro di lecce, conservatoria dei registri immobiliari di lecce, ufficio tecnico di tricase, agenzie: tricase, osservatori del mercato immobiliare territorio

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	Civile abitazione	272,54	0,00	190.776,25	190.776,25
				190.776,25 €	190.776,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Allo stato attuale l'unità immobiliare censita al foglio 38, part.la 834 risulta essere parte integrante e non perimetrizzata di una unica civile abitazione. Si segnala in particolare l'inesistenza di divisioni e/o frazionamenti tali da generare un'effettiva divisione della suddetta parte di unità immobiliare in relazione alla



totalità dell'estensione del fabbricato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 186.876,25**

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: **€. 28.031,44**

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: **€. 158.844,81**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a TRICASE VIA SANTA MARCELLINA SNC, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (---)

Unità immobiliare avente destinazione d'uso deposito sita in Tricase alla Via Monte Orco snc. L'unità immobiliare si presenta allo stato rustico in assenza di impianti tecnologici, serramenti esterni e opere di finitura delle pareti esterne. Essa è caratterizzata da superficie coperta pari a circa 160 mq e altezza interna pari a circa 3,00m. L'unità immobiliare è realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e solaio di copertura laterocementizio realizzato con travetti precompressi e blocchi di alleggerimento in laterizio.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 1 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA SANTA MARCELLINA SNC, piano: T, intestato a --- nato a T---
C.F.: ----- per la quota pari a 1000/1000 di proprietà, derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2005 protocollo n. ----- in atti dal 10/05/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. ----/2005)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,00 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:	€. 32.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.200,00
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno.**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn./2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part....Gen.2..., a favore di, contronato a, C.F.: ... e nata a, derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a nato a, C.F.: in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro ---, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n°176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... nato a per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2004), con atto stipulato il 30/12/2004 a firma di Notaio, trascritto il 20/01/2005 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare- Lecce ai nn. part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

.....nato aper la quota di 1/1 (fino al 30/12/2004)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. ..., intestata a ... , per lavori di Progetto in sanatoria di un immobile adibito a deposito, presentata il 29/03/2004, rilasciata il 07/06/2004 con il n. ... di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E = agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq

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 TRICASE VIA SANTA MARCELLINA SNC

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a TRICASE VIA SANTA MARCELLINA SNC, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (------)

Unità immobiliare avente destinazione d'uso deposito sita in Tricase alla Via Monte Orco snc. L'unità immobiliare si presenta allo stato rustico in assenza di impianti tecnologici, serramenti esterni e opere di finitura delle pareti esterne. Essa è caratterizzata da superficie coperta pari a circa 160 mq e altezza interna pari a circa 3,00m. L'unità immobiliare è realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e solaio di copertura laterocementizio realizzato con travetti precompressi e blocchi di alleggerimento in laterizio.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 1 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA SANTA MARCELLINA SNC, piano: T, intestato a ---nato a ---, C.F.: --- per la quota pari a 1000/1000 di proprietà, derivante da COSTITUZIONE del 10/05/2005 protocollo n. --- in atti dal 10/05/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. ---/2005)



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 (i più importanti centri limitrofi sono Tricase, Santa Maria di Leucca, Specchia, Taurisano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare avente destinazione d'uso deposito sita in Tricase alla Via Monte Orco snc. L'unità immobiliare si presenta allo stato rustico in assenza di impianti tecnologici, serramenti esterni e opere di finitura delle pareti esterne. Essa è caratterizzata da superficie coperta pari a circa 160 mq e altezza interna pari a circa 3,00m. L'unità immobiliare è realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e solaio di copertura laterocementizio realizzato con travetti precompressi e blocchi di alleggerimento in laterizio.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Opificio	160,00	x	100 %	=	160,00
Totale:	160,00				160,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce (05/06/2019) Valore minimo:
220,00

Valore massimo: 300,00

Note: Provincia: LECCE Comune: TRICASE Fascia/zona:Extraurbana/AGRICOLA, COMPRESA LA ZONA INDUSTRIALE Codice zona: R4 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Industriale/produttiva Stato di conservazione : normale Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari



effettuate dall' ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore dell'unità immobiliare è da valutarsi in relazione al fatto che la stessa è allo stato rustico e chi non si riscontra la presenza di impianti tecnologici.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,00 x 200,00 = 32.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 32.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 32.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall' ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore dell'unità immobiliare è da valutarsi in relazione al fatto che la stessa è allo stato rustico e chi non si riscontra la presenza di impianti tecnologici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di tricase, ufficio del registro di lecce, conservatoria dei registri immobiliari di lecce, ufficio tecnico di tricase, agenzie: tricase, osservatori del mercato immobiliare territorio

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	deposito artigianale	160,00	0,00	32.000,00	32.000,00
				32.000,00 €	32.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Unità immobiliare divisibile

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: **€. 32.000,00**

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: **€. 4.800,00**

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: **€. 27.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno agricolo vincolato** a TRICASE, della superficie commerciale di **850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--)

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Nord della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno di estende per una superficie pari a 850 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO - 3, superficie 0, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,76 €, intestato a --- nato a ---, C.F.: --- per la quota 1/1, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2005 Repertorio n.: -- Rogante: --- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ---/2005)

Coerenze: Confina con Foglio 11 particelle 257, 276, 228 e 102

Terreno agricolo di superficie pari a 8,50are

Presenta una forma allungata pseudo rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo ,Ilterreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	850,00 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:	€. 3.825,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.251,25
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 11, part.lla 229 della superficie di 8,50 are, stipulato il 05/07/2006 a firma di Segretario comunale di Tricase , trascritto il 04/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part.--, a favore di Comune di Tricase, contro --- nato a - C.F.: - e - nato a -

La formalità è riferita solamente a - nato a -, C.F.: -per la quota di proprietà pari a 1/1.

Obbligo edilizio di rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 40, particella 4

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:***Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. -/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part./Gen.-, a favore di ---- contro -nato a ----e --- nata a -, C.F.:

-, derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a --- nato a --- in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro -- oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:***Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PERL'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il terreno censito al N.C.T. al Foglio 11, particella 229 è interessato dal Piano regionale dei Trasporti per la realizzazione del progetto di prolungamento della S.S. 275, per cui, in virtù delle norme di salvaguardia non è edificabile, ma l'indice volumetrico massimo consentito dalla destinazione urbanistica può essere utilizzato in accorpamento su altri terreni agricoli. La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n°176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

---- nato a -----per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2004), con atto stipulato il 30/12/2004 a firma di Notaio --- ai nn. Rep. -- di repertorio, trascritto il 20/01/2005 a Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. --

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

--- nata a --- C.F.: -----per la quota di 1/1 (fino al 30/12/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: [REDACTED]

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ
[REDACTED]



BENI IN TRICASE
TERRENO AGRICOLO VINCOLATO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--)

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Nord della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno di estende per una superficie pari a 850 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO - 3, superficie 0, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,76 €, intestato a --- nato a ---, C.F.: --- per la quota 1/1, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2005 Repertorio n.: - Rogante: - -- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. --/2005)
Coerenze: Confina con Foglio 11 particelle 257, 276, 228 e 102
Terreno agricolo di superficie pari a 8,50are

Presenta una forma allungata pseudo rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Nord della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno di estende per una superficie pari a 850 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo vincolato	850,00	x	100 %	=	850,00
Totale:	850,00				850,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019)

Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 1,60

Note: Valore agricolo pari a 16.600,00 Euro/Ha (ULIVETO)



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la presenza di piantagioni di ulivo, la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 850,00 x 4,50 = 3.825,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.825,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.825,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la presenza di piantagioni di ulivo, la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tricase, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Tricase, agenzie: Tricase, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	vincolato	850,00	0,00	3.825,00	3.825,00
				3.825,00 €	3.825,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Lotto potenzialmente divisibile

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: **€. 3.825,00**

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: **€. 573,75**

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 in cui si trova **€. 3.251,25**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno in zona "E" vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **1.580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (---)

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Nord della zona urbana e caratterizzato da assenza di piantumazioni. Il terreno si estende per una superficie pari a 1580 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 243 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO - 4, superficie 15,8, reddito agrario 4,08 €, reddito dominicale 3,26 €, intestato a ---- nato a ----, C.F.: ----, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2005 Repertorio n.: ---- Rogante: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. -----2005) Coerenze: Confina con terreni censiti al N.C.T. al Foglio 13, particella 5, 139, 244, 228, 227, 100 Terreno di estensione pari a 15,80 are

Presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti, arboree: assenti, di selvicoltura: assenti Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.580,00 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:	€. 4.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.029,00
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 13, part.la 243 della superficie di 15,80 are, stipulato il 05/07/2006 a firma di Segretario comunale di Tricase, trascritto il 04/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part.---- a favore di Comune di Tricase, contro ---- nato a ----, C.F.: --- e ---- nato a ----, C.F.: -----.

La formalità è riferita solamente a ----nato a ----, C.F.: ----per la quota di proprietà pari a 1/1.

Obbligo edilizio di rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 40, particella 4

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ----/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.----/Gen.-----, a favore di B-----, contro ----- nato a-----, C.F.: ----- e ----- nata a -----, C.F.:

-, derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ----- nato a -----, C.F.: - quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro -- oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n°176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 13, part.la 243 della superficie di 15,80 are, stipulato il 05/07/2006 a firma di Segretario comunale di Tricase, trascritto il 04/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part.-----, a favore



di Comune di Tricase, contro ---- nato a -----e M-----, C.F.:

La formalità è riferita solamente a -----per la quota di proprietà pari a 1/1. Obbligo edilizio di rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 40, particella 4

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- nato a ----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2004), con atto stipulato il 30/12/2004 a firma di Notaio ----- ai nn. Rep. --- di repertorio, trascritto il 20/01/2005 a Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. ----

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----nata a TRICASE ----- per la quota di 1/1 (dal 05/03/1998 fino al 30/12/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRICASE
TERRENO IN ZONA "E" VINCOLATO
DI CUI AL PUNTO A

terreno in zona "E" vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **1.580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (---)

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Nord della zona urbana e caratterizzato da assenza di piantumazioni. Il terreno di estende per una superficie pari a 1580 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 4, superficie 15,8, reddito agrario 4,08 €, reddito dominicale 3,26 €, intestato anato a, C.F.: , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2005 Repertorio n.: Rogante: Registrazione: COMPRAVENDITA (n./2005) Coerenze: Confina con terreni censiti al N.C.T. al Foglio 13, particella 5, 139, 244, 228, 227, 100 Terreno di estensione pari a 15,80 are

Presenta una forma rettangolare allungata , un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Nord della zona urbana e caratterizzato da assenza di piantumazioni. Il terreno di estende per una superficie pari a 1580 mq ed è caratterizzato da orografiasostanzialmente pianeggiante.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo in zona "E" vincolato	1.580,00	x	100 %	=	1.580,00
Totale:	1.580,00				1.580,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019)

Valore minimo: 0,71

Valore massimo: 1,33

Note: Valore agricolo variabile tra un minimo di 7.100,00 Euro/Ha ad un massimo pari a 13.300,00 Euro/Ha (SEMINATIVO)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la presenza/assenza di piantagioni di ulivo, la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.580,00	x	3,00	=	4.740,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.740,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.740,00
---	--------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tricase, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Tricase, agenzie: Tricase, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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 zona "E" vincolato	1.580,00	0,00	4.740,00	4.740,00
				4.740,00 €	4.740,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Lotto potenzialmente divisibile

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: **€. 4.740,00**



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:	€. 711,00
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:	€. 4.029,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreno agricolo in zona "E" vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **1.790,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)
Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Nord della zona urbana e caratterizzato da assenza di piantumazioni. Il terreno si estende per una superficie pari a 1790 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 244 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO - 4, superficie 17,9, reddito agrario 4,62 €, reddito dominicale 3,70 €, intestato a ----- nato a ----- C.F.: -----, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2005 Repertorio n.: -----Rogante: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. -----/2005) Coerenze: Confina con terreni censiti al N.C.T. al foglio 13, particella 243, 139, 13, 577, 229, 228 Lotto di terreno avente superficie totale pari a 17,90 are

Presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: assente, Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.790,00 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:	€. 5.370,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.564,50
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 13, part.la 244 della superficie di 17,90 are, stipulato il 05/07/2006 a firma di Segretario comunale di Tricase, trascritto il 04/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part....., a favore di Comune di Tricase, contro ----- nato a -----, C.F.: ----- e ----- nato a -----il

La formalità è riferita solamente a -----nato a ----- per la quota di proprietà pari a 1/1.

Obbligo edilizio di rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 40, particella 4

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ---/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.---/Gen.---, a favore di ----- contro - nato a ---, C.F.: -----e ----- nata a -

- derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a -----nato a -----in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro --- oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n°176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 13, part.la 244 della superficie di 17,90 are, stipulato il 05/07/2006 a firma di Segretario comunale di Tricase, trascritto il 04/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part.---, a favore



di Comune di Tricase, contro ----- nato a ----- e ----- nato a -----, C.F.:

La formalità è riferita solamente a ----- nato a -----, C.F.:
----- per la quota di proprietà pari a 1/1. Obbligo edilizio di rispetto
convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio
40, particella 4

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- nato a -----, C.F.: ----- per la quota di 1/1, in forza di atto di
compravendita (dal 30/12/2004), con atto stipulato il 30/12/2004 a firma di Notaio ----- ai nn. Rep.
----- di repertorio, trascritto il 20/01/2005 a Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità
immobiliare-Lecce ai nn. part. -----

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- nato ----- il 1-----, C.F. (-----) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal
27/09/2002 fino al 30/12/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977,
l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico
consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con
il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRICASE
TERRENO AGRICOLO IN ZONA "E" VINCOLATO
DI CUI AL PUNTO A



Terreno agricolo in zona "E" vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **1.790,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Nord della zona urbana e caratterizzato da assenza di piantumazioni. Il terreno di estende per una superficie pari a 1790 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 4, superficie 17,9, reddito agrario 4,62 €, reddito dominicale 3,70 €, intestato a ----- nato a ----- il -----, C.F.: -----, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2005 Repertorio n.: ----- Rogante: -----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. -----/2005) Coerenze: Confina con terreni censiti al N.C.T. al foglio 13, particella 243, 139, 13, 577, 229, 228 Lotto di terreno avente superficie totale pari a 17,90 are

Presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture arboree: assente, il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Nord della zona urbana e caratterizzato da assenza di piantumazioni. Il terreno di estende per una superficie pari a 1790 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo in zona "E" vincolato	1.790,00	x	100 %	=	1.790,00
Totale:	1.790,00				1.790,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019)

Valore minimo: 0,71

Valore massimo: 1,33

Note: Valore agricolo variabile tra un minimo di 7.100,00 Euro/Ha ad un massimo pari a 13.300,00 Euro/Ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.790,00	x	3,00	=	5.370,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.370,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.370,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tricase, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Tricase, agenzie: Tricase, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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 in zona "E" vincolato	1.790,00	0,00	5.370,00	5.370,00
				5.370,00 €	5.370,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto potenzialmente divisibile

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: **€. 5.370,00**



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:	€. 805,50
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:	€. 4.564,50



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno in zona "E" vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di recinzione in blocchi di tufo e assenza di piantumazione. Il lotto si presenta allo stato attuale come un deposito di materiale edile a cielo aperto. Il terreno si estende per una superficie pari a 160 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 381 (catasto terreni), qualità/classe FICHETO - 3, superficie 1,6, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a ----- nato a ----- il -----, C.F.: ----- per la quota di proprietà pari a 1/1, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2005 Repertorio n.: -----
Rogante: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. -----/2005)
Coerenze: Il terreno confina con altri terreni censiti al Foglio 38, particella 782, 373, 1196

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assente, arboree: assente, di selvicoltura: assente Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,00 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:	€. 480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 408,00
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.

In particolare si riscontra la presenza di cumuli di materiale edile all'interno del lotto in esame

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 38, part.la 381 della superficie di 1,60 are, stipulato il 05/07/2006 a firma di Segretario comunale di Tricase, trascritto il 04/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part.-----, a favore di Comune di Tricase, contro -----nato a -----, C.F.: ----- e ----- nato a -----il 1-----, C.F.: -----.

La formalità è riferita solamente a ----- nato a -----, C.F.: -----per la quota di proprietà pari a 1/1.

Obbligo edilizio di rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 40, particella 4

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ----/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.----/Gen.-----, a favore di ----- contro ----- nato a -----, C.F.:

----- e ----- nata a -----, C.F.:

-----, derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a -----nato a -----, C.F.: ----- in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro ---, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n°176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 38, part.la 381 della superficie di 1,60 are, stipulato il 05/07/2006 a firma di Segretario comunale di Tricase, trascritto il 04/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part.-----, a favore



di Comune di Tricase, contro ----- nato a ----- C.F.: ----- e ----- nato a -----, C.F.: -----.

La formalità è riferita solamente a ----- nato a -----, C.F.: ----- per la quota di proprietà pari a 1/1. Obbligo edilizio di rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 40, particella 4

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

-----nato a -----, C.F.: ----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2004), con atto stipulato il 30/12/2004 a firma di Notaio ----- nn. Rep. ----- di repertorio, trascritto il 20/01/2005 a Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità immobiliare- Lecce ai nn. part. -----

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- nato a -----, C.F.: -----per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/1988 fino al 30/12/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.
Si segnala l'errato classamento del lotto in oggetto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRICASE
TERRENO IN ZONA "E" VINCOLATO
DI CUI AL PUNTO A

terreno in zona "E" vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)
Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di recinzione in blocchi di tufo e assenza di piantumazione. Il lotto si presenta allo stato attuale come un deposito di materiale edile a cielo aperto. Il terreno si estende per una superficie pari a 160 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 381 (catasto terreni), qualita/classe FICHETO - 3, superficie 1,60 are, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a ----- nato a -----, C.F.: ----- per la quota di proprietà pari a 1/1, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/01/2005 Repertorio n.: ----- Rogante: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. -----/2005)
Coerenze: Il terreno confina con altri terreni censiti al Foglio 38, particella 782, 373, 1196

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assente ,arboree: assente ,di selvicoltura: assente

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Santa Maria di Leuca, Tricase, Taurisano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di recinzione in blocchi di tufo e assenza di piantumazione. Il lotto si presenta allo stato attuale come un deposito di materiale edile a cielo aperto. Il terreno si estende per una superficie pari a 160 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreno agricolo in zona "E"			



vincolato	160,00	x	100 %	=	160,00
Totale:	160,00				160,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019)

Valore minimo: 0,71

Valore massimo: 0,71

Note: Valore agricolo minimo pari a 7.100,00 Euro/Ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,00 x 3,00 = 480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 480,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 480,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di



differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tricase, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Tricase, agenzie: Tricase, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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 zona "E" vincolato	160,00	0,00	480,00	480,00
				480,00 €	480,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto non divisibile

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: **€. 480,00**

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: **€. 72,00**

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: **€. 408,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreno agricolo in zona "E" vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di 727,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di recinzione in blocchi di tufo e assenza di piantumazione. Il lotto si presenta allo stato attuale come un deposito di materiale edile a cielo aperto. Il terreno si estende per una superficie pari a 727 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 782 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO - 4, superficie 7,27, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a ----- nato a -----, C.F.: ----- in quota pari a 1/1, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/04/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/05/2006 Repertorio n.:----- Rogante: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. -----/2006) Coerenze: Il lotto in oggetto confina con altri terreni censiti al N.C.T. al Foglio 38, particella 381, 373, 382

Presenta una forma pseudo triangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assente, arboree: assente, il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	727,00 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:	€. 2.071,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.760,35
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.

In particolare si segnala la presenza di cumoli di materiale edile all'interno della lotto in oggetto.



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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 38, part.la 782 della superficie di 7,27 are, stipulato il 05/07/2006 a firma di Segretario comunale di Tricase, trascritto il 04/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part.---, a favore di Comune di Tricase, contro ----- nato a -----, C.F.: ----- e ----- nato a -----, C.F.: -----

La formalità è riferita solamente a ----- nato a -----, C.F.: ----- per la quota di proprietà pari a 1/1. Obbligo edilizio di rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 40, particella 4

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ---2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.-----/Gen.----- a favore di -----, contro ----- nato a -----, C.F.: ----- e ----- nata a -----

C.F.: -----, derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ----- nato a -----, C.F.: ----- in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro ---, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n° 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.



Atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 38, part.lla 782 della superficie di 7,27 are, stipulato il 05/07/2006 a firma di Segretario comunale di Tricase, trascritto il 04/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part.-----, a favore di Comune di Tricase, contro ----- nato a -----, C.F.: ----- e ----- nato a ----- C.F.: -----.

La formalità è riferita solamente a ----- nato a -----, C.F.: ----- per la quota di proprietà pari a 1/1. Obbligo edilizio di rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 40, particella 4

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- nato a -----, C.F.: ----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2006), con atto stipulato il 21/04/2006 a firma di Notaio ---ai nn. Rep. ----- di repertorio, trascritto il 05/05/2006 a Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. -----

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- nata a -----, C.F.: ----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1983 fino al 21/04/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da valutare l'esatta rappresentazione mappale L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri catasto (valore stimato): €.110,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10/15 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRICASE

TERRENO AGRICOLO IN ZONA "E" VINCOLATO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo in zona "E" vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **727,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di recinzione in blocchi di tufo e assenza di piantumazione. Il lotto si presenta allo stato attuale come un deposito di materiale edile a cielo aperto. Il terreno si estende per una superficie pari a 727 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 782 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO - 4, superficie 7,27, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a ----- nato a -----, C.F.: ----- in quota pari a 1/1, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/04/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/05/2006 Repertorio n.: ----- Rogante: P-Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. -----/2006)
Coerenze: Il lotto in oggetto confina con altri terreni censiti al N.C.T. al Foglio 38, particella 381, 373, 382

Presenta una forma pseudo triangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assente, arboree: assente

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Tricase, Taurisano, Santa Maria di Leuca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di recinzione in blocchi di tufo e assenza di piantumazione. Il lotto si presenta allo stato attuale come un deposito di materiale edile a cielo aperto. Il terreno si estende per una superficie pari a 727 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo in zona "E" vincolato	727,00	x	100 %	=	727,00
Totale:	727,00				727,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019)

Valore minimo: 0,71

Valore massimo: 1,33

Note: Valore agricolo variabile tra un minimo di 7.100,00 Euro/Ha ad un massimo pari a 13.300,00 Euro/Ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 727,00 x 3,00 = **2.181,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.181,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.181,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tricase, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Tricase, agenzie: Tricase, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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 in zona "E" vincolato	727,00	0,00	2.181,00	2.181,00
				2.181,00 €	2.181,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 110,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.071,00**



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:	€. 310,65
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:	€. 1.760,35



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreno in zona "E" vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **4.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (--)

Lotto di terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana del comune di Tricase e caratterizzato dalla presenza recinzione perimetrale realizzata in blocchi di pietra e legno e dalla presenza di ulivi. Il terreno di estende per una superficie pari a 408 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante. All'interno del lotto sono presenti delle strutture precarie realizzate in ferro e copertura in lamiera: Ques'ultime sono finalizzate al ricovero temporaneo del bestiame presente all'interno del lotto stesso. Si accede al lotto identificato con la particella 381 da piccola strada sterrata che è identificata con la particella 1238.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 2, superficie 37,8, reddito agrario 11,71 €, reddito dominicale 20,50 €, intestato a ----- nato a -----, C.F.: -----, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/04/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/05/2006 Repertorio n.: ---- Rogante: ----- Sede: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. -----/2006)
Coerenze: Il lotto confina con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 38, particelle 1239, 1393, 1238, 546, 545, 376
Estensione lotto pari a 37,80 are
- foglio 38 particella 1238 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 2, superficie 2,28, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a ----- nato a ----- il -----, C.F.: -----, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/04/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/05/2006 Repertorio n.: ----- Rogante: ----- Sede: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. -----/2006)
Coerenze: Il lotto confina con altri terreni censiti al N.C.T. del comune di Tricase al Foglio 38, part.lla 1239, 546, 347
Estensione del lotto pari a 2,28 are. Derivante da frazionamento della particella 1239 del foglio 38.

Presenta una forma pressochè quadrata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: ulivi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.080,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.980,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 11.033,00



Data della valutazione:

10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata. In particolare si segnala all'interno del lotto in esame la presenza di bestiame al pascolo di proprietà del Sig. -----

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 38, part.lla 347 della superficie di 37,80 are, e particella 1238 della superficie di 2,28 are stipulato il 05/07/2006 a firma di Segretario comunale di Tricase, trascritto il 04/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part.-----, a favore di Comune di Tricase, contro ----- nato a ----- C.F.: ----- e ----- nato a -----, C.F.: -----.

La formalità è riferita solamente a ----- nato a -----, C.F.: -----

-----per la quota di proprietà pari a 1/1.

Obbligo edilizio di rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 40, particella 4

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. -----/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.-----/Gen.-----, a favore di B----- contro -----nato a -----, C.F.: ----- e ----- nata a Tricase il ----- C.F.: -----

-----, derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a -----nato a -----, C.F.: -----n quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro --, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n°176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

Atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 38, part.lla 347 e 1238 della superficie complessiva di 40,08 are, stipulato il 05/07/2006 a firma di Segretario comunale di Tricase, trascritto il 04/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part.-----, a favore di Comune di Tricase, contro ----- nato a -----, C.F.: ----- e ----- nato a -----, C.F.: -----

La formalità è riferita solamente a ----- nato a -----, C.F.: ----- per la quota di proprietà pari a 1/1. Obbligo edilizio di rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 40, particella 4

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- nato a ----- il -----, C.F.: ----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2006), con atto stipulato il 21/04/2006 a firma di Notaio ----- ai nn. Rep. ----- di repertorio, trascritto il 05/05/2006 a Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. -----

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

-----nata a ----- il -----, C.F.: ----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1983 fino al 21/04/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03 .



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontra sul lotto in esame la presenza di strutture precarie realizzate con profilati in acciaio e copertura in lamiera atte a realizzare zone di ristoro e temporaneo ricovero del bestiame (normativa di riferimento: D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 e Pdf del comune di Tricase approvato con D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977)

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimessione in pristino dello stato dei luoghi mediante demolizione degli abusi edilizi:
€1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15/20 giorni

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

BENI IN TRICASE

TERRENO IN ZONA "E" VINCOLATO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno in zona "E" vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **4.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Lotto di terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana del comune di Tricase e caratterizzato dalla presenza recinzione perimetrale realizzata in blocchi di pietra e legno e dalla presenza di ulivi. Il terreno di estende per una superficie pari a 408 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante. All'interno del lotto sono presenti delle strutture precarie realizzate in ferro e copertura in lamiera: Ques'ultime sono finalizzate al ricovero temporaneo del bestiame presente all'interno del lotto stesso. Si accede al lotto identificato con la particella 381 da piccola strada sterrata che è identificata con la particella 1238.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 2, superficie 37,8, reddito agrario 11,71 €, reddito dominicale 20,50 €, intestato a ----- nato a



----- il -----, C.F.: -----, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/04/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/05/2006
Repertorio n.: ----- Rogante: ----- Sede: ----- Registrazione:
Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. -----/2006)
Coerenze: Il lotto confina con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 38, particelle 1239, 1393, 1238, 546, 545, 376
Estensione lotto pari a 37,80 are

- foglio 38 particella 1238 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 2, superficie 2,28, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a -----nato a - il -----, C.F.: -----, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/04/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/05/2006 Repertorio n.: ----- Rogante: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. ----/2006)
Coerenze: Il lotto confina con altri terreni censiti al N.C.T. del comune di Tricase al Foglio 38, part.lla 1239, 546, 347
Estensione del lotto pari a 2,28 are. Derivante da frazionamento della particella 1239 del foglio 38.

Presenta una forma pressochè quadrata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: ulivi ,Il 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 (i più importanti centri limitrofi sono Miggiano, Santa Maria di Leuca, Tricase, Taurisano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana del comune di Tricase e caratterizzato dalla presenza recinzione perimetrale realizzata in blocchi di pietra e legno e dalla presenza di ulivi. Il terreno di estende per una superficie pari a 408 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante. All'interno del lotto sono presenti delle strutture precarie realizzate in ferro e copertura in lamiera: Quest'ultime sono finalizzate al ricovero temporaneo del bestiame presente all'interno del lotto stesso. Si accede al lotto identificato con la particella 381 da piccola strada sterrata che è identificata con la particella 1238.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo vincolato in zona "E"	4.080,00	x	100 %	=	4.080,00
Totale:	4.080,00				4.080,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019)

Valore minimo: 0,71

Valore massimo: 1,33

Note: Valore agricolo variabile tra un minimo di 7.100,00 Euro/Ha ad un massimo pari a 13.300,00 Euro/Ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.080,00 x 3,50 = 14.280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 14.280,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 14.280,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tricase, ufficio del registro di Lecce,



conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Tricase, agenzie: Tricase, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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 zona "E" vincolato	4.080,00	0,00	14.280,00	14.280,00
				14.280,00 €	14.280,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.980,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.947,00**

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: **€. 11.033,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **3.920,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a ----- il 12/11/1939, C.F.:-----

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e destinato alla coltivazione ad orto. Il terreno si estende per una superficie pari a 3952 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante. Si riscontra la presenza di recinzione realizzata in blocchi di pietra naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1239 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO - 2, superficie 39,52, reddito agrario 12,25 €, reddito dominicale 21,43 €, intestato a nato a ----- il 12/11/1939 (-----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni; ----- nato a ----- il 01/10/1971 (-----) nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/12/2016 Repertorio n.: ---- Rogante: -----Sede: TRICASE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n.----/2016) Coerenze: Il lotto confina con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 38, particella 1238, 1299, 347

Presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: orto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: assenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.920,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.984,00
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno.**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ..2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.---/Gen.--- a favore di ----- contro ----- nato a -----il -----, C.F.: ----- e ----- nata a ----- il -----, C.F.: -----, derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ----- nato a ----- il -----, C.F.: ----- in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro --, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n° 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- nato a ----- il -----, C.F.: ----- e ---- nata a ----- il -----, C.F.: ----- hanno contratto matrimonio a Tricase il ----- scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



-----per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2016), con atto stipulato il 25/11/2016 a firma di Notaio ----- ai nn. Rep. ----- di repertorio, trascritto il 15/12/2016 a Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità immobiliare- Lecce ai nn. part. -.
Usufrutto per 1/1 in regime di comunione legale dei beni in testa al ----- nato a ----- il 12/11/1939, C.F.: -----, Il Sig. ----- conserva la nuda proprietà in quota pari a 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/11/1983 fino al 25/11/2016)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRICASE
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **3.920,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a ----- il 12/11/1939,

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e destinato alla coltivazione ad orto. Il



terreno di estende per una superficie pari a 3952 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante. Si riscontra la presenza di recinzione realizzata in blocchi di pietra naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1239 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 2, superficie 39,52, reddito agrario 12,25 €, reddito dominicale 21,43 €, intestato a ----- nato a ----- il 12/11/1939 ----- usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni; ----- nato a ----- il ----- (-----) nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/12/2016 Repertorio n.: --- Rogante: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. ---2016)
Coerenze: Il lotto confina con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 38, particella 1238, 1299, 347

Presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: orto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: assenti, il 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 mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Santa Maria di Leuca, Miggiano, Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e destinato alla coltivazione ad orto. Il terreno di estende per una superficie pari a 3952 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante. Si riscontra la presenza di recinzione realizzata in blocchi di pietra naturale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo in zona "E"	3.920,00	x	100 %	=	3.920,00
Totale:	3.920,00				3.920,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima



comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari in aggiunta al potere edificatorio della stessa area. Il valore a metro quadrato è valutato in relazione al potere edificatorio del lotto e al più probabile valore di mercato di un potenziale fabbricato da edificarsi all'interno del lotto stesso. Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti redatti dal Ministero delle Finanze e basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario. Nel caso in esame la percentuale di nuda proprietà è pari al 75%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.920,00 x 16,00 = **62.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

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

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	3.920,00	0,00	62.720,00	47.040,00
				62.720,00 €	47.040,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Lotto potenzialmente divisibile

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: **€. 47.040,00**

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: **€. 7.056,00**

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: **€. 39.984,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **548,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a -----il 12/11/1939, C.F.: -

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno si estende per una superficie pari a 548 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante e presenza di piantumazioni di ulivo. Il lotto in oggetto appartiene ad un'unica area che allo stato attuale risulta essere recintata con muretto realizzato in blocchi di pietra naturale. All'interno del lotto si riscontra la presenza di un rudere in condizioni statiche precarie e stato di manutenzione insufficiente

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 692 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO - 3 , superficie 5,48, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,13 €, intestato a ----- nato a ----- il 12/11/1939 ----- usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ----- nato a ----- il -----Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2011 Repertorio n.:
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ---/2011)
Coerenze: Lotto confinante con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 38, part.lla 370, 766, 914, 685

Presenta una forma rettangolare allungato, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi, Il terreno

B terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **629,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a ----- il 12/11/1939 -----

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno si estende per una superficie pari a 629 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante e presenza di piantumazioni di ulivo. Il lotto in oggetto appartiene ad un'unica area che allo stato attuale risulta essere recintata con muretto realizzato in blocchi di pietra naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 914 (catasto terreni), superficie 6,29, intestato a ----- nato a ---- il 12/11/1939 ----- usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ----- nato a ----- il ----- nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2011 Repertorio n.: ---Rogante: -----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ----/2011)
Coerenze: Lotto di terreno confinante con altri terreni censiti al N.C.T. del comune di Tricase al foglio 38, particella 692, 685, 915, 919
Variazione culturale: porz. AA, Qualità classe Uliveto - 3, superficie 5,00 are; porz. AB, Qualità Seminativo Arbor. - 2, superficie 1,29 are

Presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo ,



C terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a ----- il 12/11/1939, C.F.:
Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno di estende per una superficie pari a 99 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante e presenza di piantumazioni di ulivo. Il lotto in oggetto appartiene ad un'unica area che allo stato attuale risulta essere recintata con muretto realizzato in blocchi di pietra naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 767 (catasto terreni), superficie 0,99, intestato a -----nato a ----- il 12/11/1939 (-----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ----- nato a ---- il ----(-----) nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2011 Repertorio n.: ---- Rogante: -----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ---/2011)
Variazione colturale: porz. AA, Qualità classe Uliveto - 3, superficie 0,82 are; porz. AB, Qualità Seminativo Arbor. - 2, superficie 0,17 are

Presenta una forma quadrata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,Il terreno

D terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a ---- il 12/11/1939, C.F.:
Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno di estende per una superficie pari a 548 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante e presenza di piantumazioni di ulivo. Il lotto in oggetto appartiene ad un'unica area che allo stato attuale risulta essere recintata con muretto realizzato in blocchi di pietra naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 920 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 2, superficie 0,86, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a ----- nato a ---- il 12/11/1939 ----- usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e -----nato a -----nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2011 Repertorio n.: ----- Rogante: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. -----/2011)
Coerenze: Lotto di terreno confinante con altri terreni censiti al N.C.T. del comune di Tricase al foglio 38, particella 767, 1115, 919, 921

Presenta una forma quadrata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.362,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.639,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.643,79



Data della valutazione:

10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

----- hanno contratto matrimonio a Tricase il 14/09/2006 scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno.**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ----/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.----/Gen.---- a favore di ----- contro ----- nato a ----- il -----, C.F.: ---- e ---- nata a - C.F.:

----- derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ----in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro --, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del



02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n° 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

-----per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2011), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Notaio ----- ai nn. Rep. ----- di repertorio, trascritto il 28/07/2011 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. -----
Usufrutto per 1/1 in regime di comunione legale dei beni in testa al -----. Il Sig. --- conserva la nuda proprietà in quota pari a 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 13/11/2007 fino al 04/07/2011)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03 . Atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 13, part.lla 243 della superficie di 15,80 are, stipulato il 05/07/2006 a firma di Segretario comunale di Tricase , trascritto il 04/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part.---- a favore di Comune di Tricase, contro ----- e ----- La formalità è riferita solamente a -----per la quota di proprietà pari a 1/1. Obbligo edilizio di rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 40, particella 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**. 



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRICASE
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **548,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ---- nato a ---- il 12/11/1939, C.F.:

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno si estende per una superficie pari a 548 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante e presenza di piantumazioni di ulivo. Il lotto in oggetto appartiene ad un'unica area che allo stato attuale risulta essere recintata con muretto realizzato in blocchi di pietra naturale. All'interno del lotto si riscontra la presenza di un rudere in condizioni statiche precarie e stato di manutenzione insufficiente

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 692 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO - 3 , superficie 5,48, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,13 €, intestato a ----- nato a ----- il 12/11/1939 (-----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ----- nato a -----
Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2011 Repertorio n.: --- Rogante: ---- Sede: ---- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ----/2011)
Coerenze: Lotto confinante con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 38, part.lla 370, 766, 914, 685

Presenta una forma rettangolare allungato, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi, il 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 (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Santa Maria di Leuca, Miggiano, Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno si estende per una superficie pari a 548 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante. Il lotto in oggetto appartiene ad un'unica area che allo stato attuale risulta essere recintata con muretto realizzato in blocchi di pietra naturale. All'interno del lotto si riscontra la presenza di un rudere in condizioni statiche precarie e stato di manutenzione insufficiente

CONSISTENZA:

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



Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo in zona "E" con rudere	548,00	x	100 %	=	548,00
Totale:	548,00				548,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019) Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 1,60

Note: Valore agricolo pari a 16.600,00 Euro/Ha (ULIVETO)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 548,00 x 6,50 = **3.562,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.562,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.671,50**

BENI IN TRICASE

TERRENO AGRICOLO



DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **629,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario -----nato a ---- il 12/11/1939 (----)
Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno si estende per una superficie pari a 629 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante e presenza di piantumazioni di ulivo. Il lotto in oggetto appartiene ad un'unica area che allo stato attuale risulta essere recintata con muretto realizzato in blocchi di pietra naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 914 (catasto terreni), superficie 6,29, intestato a ----- nato a ---- il 12/11/1939 (-----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ---- nato a ---- nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2011 Repertorio n.: ----Rogante: ----- Sede: -----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. --/2011)
Coerenze: Lotto di terreno confinante con altri terreni censiti al N.C.T. del comune di Tricase al foglio 38, particella 692, 685, 915, 919
Variazione culturale: porz. AA, Qualità classe Uliveto - 3, superficie 5,00 are; porz. AB, Qualità Seminativo Arbor. - 2, superficie 1,29 are

Presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo ,Il 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 (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Santa Maria di Leuca, Miggiano, Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno si estende per una superficie pari a 629 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante e presenza di piantumazioni di ulivo. Il lotto in oggetto appartiene ad un'unica area che allo stato attuale risulta essere recintata con muretto realizzato in blocchi di pietra naturale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo in zona "E"	629,00	x	100 %	=	629,00
Totale:	629,00				629,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019) Valore

minimo: 1,60

Valore massimo: 1,60

Note: Valore agricolo pari a 16.600,00 Euro/Ha (ULIVETO)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 629,00 x 6,50 = 4.088,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 4.088,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 3.066,38

BENI IN TRICASE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a -----il 12/11/1939, C.F.: Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno si estende per una superficie pari a 99 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante e presenza di piantumazioni di ulivo. Il lotto in oggetto appartiene ad un'unica area che allo stato attuale risulta essere recintata con muretto realizzato in blocchi di pietra naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 767 (catasto terreni), superficie 0,99, intestato a ----- nato a --- il 12/11/1939 (----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ----- nato a --nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2011



Repertorio n.: ---Rogante: -Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. --/2011)
Variazione colturale: porz. AA, Qualità classe Uliveto - 3, superficie 0,82 are; porz. AB, Qualità
Seminativo Arbor. - 2, superficie 0,17 are

Presenta una forma quadrata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,Il 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 (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Santa Maria di Leuca, Miggiano, Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno si estende per una superficie pari a 99 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante e presenza di piantumazioni di ulivo. Il lotto in oggetto appartiene ad un'unica area che allo stato attuale risulta essere recintata con muretto realizzato in blocchi di pietra naturale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo in zona "E"	99,00	x	100 %	=	99,00
Totale:	99,00				99,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019) Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 1,60

Note: Valore agricolo pari a 16.600,00 Euro/Ha (ULIVETO)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione



di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,00 x 6,50 = **643,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 643,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 482,63**

BENI IN TRICASE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (----) a favore dell'usufruttuario --- nato a ----- il 12/11/1939, C.F.: ----
Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno si estende per una superficie pari a 548 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante e presenza di piantumazioni di ulivo. Il lotto in oggetto appartiene ad un'unica area che allo stato attuale risulta essere recintata con muretto realizzato in blocchi di pietra naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 920 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO - 2, superficie 0,86, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a --- nato a -----il 12/11/1939 ----- usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ---- nato a ---- il ----nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2011 Repertorio n.: --- Rogante: -----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (----2011)
Coerenze: Lotto di terreno confinante con altri terreni censiti al N.C.T. del comune di Tricase al foglio 38, particella 767, 1115, 919, 921

Presenta una forma quadrata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,Il 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 (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Santa Maria di Leuca, Miggianno, Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Terreno agricolo in Tricase (LE) sito a Ovest della zona urbana e caratterizzato dalla presenza di ulivi. Il terreno si estende per una superficie pari a 548 mq ed è caratterizzato da orografia sostanzialmente pianeggiante e presenza di piantumazioni di ulivo. Il lotto in oggetto appartiene ad un'unica area che allo stato attuale risulta essere recintata con muretto realizzato in blocchi di pietra naturale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo in zona "E"	86,00	x	100 %	=	86,00
Totale:	86,00				86,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019) Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 1,60

Note: Valore agricolo pari a 16.600,00 Euro/Ha (ULIVETO)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,00 x 6,50 = **559,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 559,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 419,25



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari. Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti redatti dal Ministero delle Finanze e basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario. Nel caso in esame la percentuale di nuda proprietà è pari al 75%

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

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	548,00	0,00	3.562,00	2.671,50
B	terreno agricolo	629,00	0,00	4.088,50	3.066,38
C	terreno agricolo	99,00	0,00	643,50	482,63
D	terreno agricolo	86,00	0,00	559,00	419,25



8.853,00 €

6.639,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto potenzialmente divisibile

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: €. 6.639,75

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: €. 995,96

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: €. 5.643,79



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **2.826,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Lotto di terreno agricolo in Tricase, ad Sud-Ovest del centro abitato, di estensione pari a circa 2826 mq. Il terreno è caratterizzato da orografia pianeggiante e dalla presenza di muretto di recinzione realizzato in pietra naturale. All'interno del lotto sono presenti piantumazioni di ulivi.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO - 3, superficie 28,26, reddito agrario 5,11 €, reddito dominicale 5,84 €, intestato a ----- nato a ----- il -----, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/11/2008 Repertorio n.: ----Rogante: P---Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ---/2008)
Coerenze: Il lotto confina con altri terreni censiti al N.C.T. del comune di Tricase al Foglio 36, particella 35, 38, 281, 40

Presenta una forma quadrata, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.826,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.717,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.809,45
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 36, part.IIIa 37 della superficie di 28,26 are, stipulato il 08/11/2007 a firma di Notaio -----, trascritto il 17/08/2008 ai nn. ---, a favore di Comune di Tricase, contro -----, derivante da Atto obbligo edilizio rispetto convenzionale urbanistico. Rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 1, particella 210 di are 9,29, particella 212 di are 22,17, di proprietà di ----- per l'intera quota e su terreno distinto nel N.C.T. al foglio 36, particella 38 di are 51,16 e particella 37 di are 28,26, di proprietà di ----- e ----- per 1/2 ciascuno

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:***Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ---/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.---/Gen.---, a favore di ---- contro -----e --- -----, derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ----- in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro ---, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:***Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n° 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

Il terreno censito al N.C.T. al Foglio 36, particella 37 è interessato dal Piano regionale dei Trasporti per la realizzazione del progetto di prolungamento della S.S. 275, per cui, in virtù delle norme di salvaguardia non è edificabile, ma l'indice volumetrico massimo consentito dalla destinazione urbanistica può essere utilizzato in accorpamento su altri terreni agricoli.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2008), con atto stipulato il 28/10/2008 a firma di Notaio ----- ai nn. Rep. ----- di repertorio, trascritto il 24/11/2008 a Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. ----

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2008 fino al 28/10/2008). Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ----- fino al 28/10/2008

----- per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2008 fino al 28/10/2008). Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ----- fino al 28/10/2008

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



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

BENI IN TRICASE
TERRENO AGRICOLO VINCOLATO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **2.826,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Lotto di terreno agricolo in Tricase, ad Sud-Ovest del centro abitato, di estensione pari a circa 2826 mq. Il terreno è caratterizzato da orografia pianeggiante e dalla presenza di muretto di recinzione realizzato in pietra naturale. All'interno del lotto sono presenti piantumazioni di ulivi.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO - 3, superficie 28,26, reddito agrario 5,11 €, reddito dominicale 5,84 €, intestato a -----, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/11/2008 Repertorio n.: ----- Rogante: -----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. -----/2008)
Coerenze: Il lotto confina con altri terreni censiti al N.C.T. del comune di Tricase al Foglio 36, particella 35, 38, 281, 40

Presenta una forma quadrata, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,Il 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 (i più importanti centri limitrofi sono Alessano, Tricase, SAnTa Maria di Leuca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno agricolo in Tricase, ad Sud-Ovest del centro abitato, di estensione pari a circa 2826 mq. Il terreno è caratterizzato da orografia pianeggiante e dalla presenza di muretto di recinzione realizzato in pietra naturale. All'interno del lotto sono presenti piantumazioni di ulivi.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo vincolato in zona "E"	2.826,00	x	100 %	=	2.826,00
Totale:	2.826,00				2.826,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019)

Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 1,60

Note: Valore agricolo pari a 16.600,00 Euro/Ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.826,00	x	4,50	=	12.717,00
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.717,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.717,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari



effettuate dall' ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

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

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	2.826,00	0,00	12.717,00	12.717,00
				12.717,00 €	12.717,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto potenzialmente divisibile

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: **€. 12.717,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.907,55**

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: **€. 10.809,45**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **5.116,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Lotto di terreno agricolo in Tricase sito a Sud-ovest del centro abitato con estensione complessiva pari a circa 5116 mq. Il terreno risulta parzialmente recintato e al suo interno sono presenti piantumazioni di ortaggi

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 2, superficie 51,16, reddito agrario 15,85 €, reddito dominicale 27,74 €, intestato a -----in quota 1/1, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/11/2008 Repertorio n.: --- Rogante: --- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ----/2008)
Coerenze: Lotto di terreno confinante con altri terreni censiti al N.C.T. del comune di Tricase al Foglio 36, particella 37, 41, 35, 193

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presente, le seguenti sistemazioni agrarie: ortaggi, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assente ,arboree: assente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.116,00 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:	€. 15.348,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.045,80
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 36, part.lla 38 della superficie di 51,16, stipulato il 08/11/2007 a firma di Notaio -----, trascritto il 17/08/2008 ai nn. ----- a favore di Comune di Tricase, contro -----, derivante da Atto obbligo edilizio rispetto convenzionale urbanistico. Rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al

N.C.T. al Foglio 1, particella 210 di are 9,29, particella 212 di are 22,17, di proprietà di ---- per l'intera quota e su terreno distinto nel N.C.T. al foglio 36, particella 38 di are 51,16 e particella 37 di are 28,26, di proprietà di ---- e ----- per 1/2 ciascuno

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ----/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.----/Gen.----, a favore di -----, contro ----- derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a -----in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro ---, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n° 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

Il terreno censito al N.C.T. al Foglio 36, particella 38 è interessato dal Piano regionale dei Trasporti per la realizzazione del progetto di prolungamento della S.S. 275, per cui, in virtù delle norme di salvaguardia non è edificabile, ma l'indice volumetrico massimo consentito dalla destinazione urbanistica può essere utilizzato in accorpamento su altri terreni agricoli.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2008), con atto stipulato il 28/10/2008 a firma di Notaio ----- ai nn. Rep. ----- di repertorio, trascritto il 24/11/2008 a Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. ----

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2008 fino al 28/10/2008).
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----fino al 28/10/2008

-----per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2008 fino al 28/10/2008).
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ----- fino al 28/10/2008

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRICASE
TERRENO AGRICOLA VINCOLATO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **5.116,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Lotto di terreno agricolo in Tricase sito a Sud-ovest del centro abitato con estensione complessiva pari a circa 5116 mq. Il terreno risulta parzialmente recintato e al suo interno sono presenti piantumazioni di ortaggi

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 38 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO - 2, superficie 51,16, reddito agrario 15,85 €, reddito dominicale 27,74 €, intestato a ----- in quota 1/1, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/11/2008 Repertorio n.: - Rogante: - - Registrazione:
Sede: COMPRAVENDITA (n. ---/2008)
Coerenze: Lotto di terreno confinante con altri terreni censiti al N.C.T. del comune di Tricase al Foglio 36, particella 37, 41, 35, 193

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presente, le seguenti sistemazioni agrarie: ortaggi, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assente, arboree: assente

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 (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Santa Maria di Leuca, Miggiano, Tricase, Alessano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno agricolo in Tricase sito a Sud-ovest del centro abitato con estensione complessiva pari a circa 5116 mq. Il terreno risulta parzialmente recintato e al suo interno sono presenti piantumazioni di ortaggi

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo vincolato in zona "E"	5.116,00	x	100 %	=	5.116,00
Totale:	5.116,00				5.116,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019) Valore

minimo: 0,71

Valore massimo: 1,33

Note: Valore agricolo variabile tra un minimo di 7.100,00 Euro/Ha ad un massimo pari a 13.300,00 Euro/Ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5.116,00	x	3,00	=	15.348,00
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.348,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.348,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello



in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall' ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

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

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	5.116,00	0,00	15.348,00	15.348,00
				15.348,00 €	15.348,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto potenzialmente divisibile

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: **€. 15.348,00**

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: **€. 2.302,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.045,80**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo vincolato a TRICASE, della superficie commerciale di **4.023,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (---)
Terreno agricolo in Tricase(LE) tipizzato in zona agricola "E" di estensione complessiva pari a circa 4023 mq. Il terreno risulta essere recintato mediante muretto realizzato in pietra naturale e al suo interno sono presenti piantumazioni di ulivo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3, superficie 40,23, reddito agrario 7,27 €, reddito dominicale 8,31 €, intestato a ----per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/04/2015 Repertorio n.: ----Rogante: -----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ---/2015) Coerenze: Confina con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 13, particella 3, 262, 639, 139, 386, 100, 243
----- hanno contratto matrimonio a Tricase il ---- scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni.

Presenta una forma pressoché rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.023,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.103,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.387,98
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.



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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 13, part.la 5 della superficie di 40,23, stipulato il 08/11/2007 a firma di Notaio -- , trascritto il 23/11/2007 ai nn. ----, a favore di Comune di Tricase, contro -----, derivante da Atto obbligo edilizio rispetto convenzionale urbanistico.

Rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 26, particella 882 di are 51,57. Il detto obbligo edilizio grava, inoltre, sul terreno in Tricase, riportato nel N.C.T. al foglio 13, particella 139 di are 41,00 e particella 5 di are 40,23.

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 13, part.la 5 della superficie di 40,23, stipulato il 04/05/2010 a firma di Segretario comunale di Tricase , trascritto il 09/06/2010 ai nn. ----, a favore di Comune di Tricase, contro ----- derivante da Atto obbligo edilizio rispetto convenzionale urbanistico.

Rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 26, particella 882 di are 51,57. Il detto obbligo edilizio grava, inoltre, sul terreno in Tricase, riportato nel N.C.T. al foglio 13, particella 139 di are 41,00 e particella 5 di are 40,23.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ---/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.---/Gen.--, a favore di ----, contro -----, derivante da Atto esecutivo giudiziario. La formalità è riferita solamente a -----in quota di proprietà pari a 1/1. Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro ---, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n° 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- hanno contratto matrimonio a Tricase il 14/09/2006 scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/03/2015), con atto stipulato il 13/03/2015 a firma di Notaio -- ai nn. Rep. ---di repertorio, trascritto il 03/04/2015 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. ---.

-----, in quota 1/1 in regime legale di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2005 fino al 13/03/2015)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRICASE

TERRENO AGRICOLO VINCOLATO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **4.023,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Terreno agricolo in Tricase(LE) tipizzato in zona agricola "E" di estensione complessiva pari a circa 4023 mq. Il terreno risulta essere recintato mediante muretto realizzato in pietra naturale e al suo interno sono presenti piantumazioni di ulivo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3, superficie 40,23, reddito agrario 7,27 €, reddito dominicale 8,31 €, intestato a -----per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/04/2015 Repertorio n.: --- Rogante: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ----/2015) Coerenze: Confina con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 13, particella 3, 262, 639, 139, 386, 100, 243
---- hanno contratto matrimonio a Tricase il --- scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni.

Presenta una forma pressoché rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo ,Il 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 (i più importanti centri limitrofi sono Tricase, Taurisano, Miggiano, Santa Maria di Leuca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Tricase(LE) tipizzato in zona agricola "E" di estensione complessiva pari a circa 4023 mq. Il terreno risulta essere recintato mediante muretto realizzato in pietra naturale e al suo interno sono presenti piantumazioni di ulivo.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo vincolato in zona "E"	4.023,00	x	100 %	=	4.023,00
Totale:	4.023,00				4.023,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019) Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 1,60

Note: Valore agricolo pari a 16.600,00 Euro/Ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.023,00 x 4,50 = **18.103,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.103,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.103,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di



mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

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

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	4.023,00	0,00	18.103,50	18.103,50
				18.103,50 €	18.103,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto potenzialmente divisibile

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: **€. 18.103,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€. 2.715,53**



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:

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:	€. 15.387,98



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo **VINCOLATO** a TRICASE, della superficie commerciale di **4.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)
Terreno agricolo in Tricase(LE) tipizzato in zona agricola "E" di estensione complessiva pari a circa 4100 mq. Il terreno risulta essere recintato mediante muretto realizzato in pietra naturale e al suo interno sono presenti piantumazioni di ulivo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3, superficie 41, reddito agrario 7,41 €, reddito dominicale 8,47 €, intestato a ----- in quota 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/04/2015 Repertorio n.: ---- Rogante: ----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ---/2015) Coerenze: Confina con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 13, particella 5,256, 6, 13, 244, 243 Estensione lotto 41,00 aree

Presenta una forma pressoché rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.100,00 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:	€. 18.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.682,50
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 13, part.lla 139 della superficie di 41,00, stipulato il 08/11/2007 a firma di Notaio ---- , trascritto il 23/11/2007 ai nn. ---, a favore di Comune di Tricase, contro -----, derivante da Atto obbligo edilizio rispetto convenzionale urbanistico.

Rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 26, particella 882 di are 51,57. Il detto obbligo edilizio grava, inoltre, sul terreno in Tricase, riportato nel N.C.T. al foglio 13, particella 139 di are 41,00 e particella 5 di are 40,23.

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 13, part.lla 139 della superficie di 41,00, stipulato il 04/05/2010 a firma di Segretario comunale di Tricase , trascritto il 09/06/2010 ai nn. ---, a favore di Comune di Tricase, contro -----, derivante da Atto obbligo edilizio rispetto convenzionale urbanistico.

Rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase, su terreno distinto al N.C.T. al Foglio 26, particella 882 di are 51,57. Il detto obbligo edilizio grava, inoltre, sul terreno in Tricase, riportato nel N.C.T. al foglio 13, particella 139 di are 41,00 e particella 5 di are 40,23.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:*Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ---/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.--/Gen.--, a favore di -----, contro ---- derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ----- in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro ---, oltre interessi e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni:*Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del



29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n°176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-----hanno contratto matrimonio a Tricase il 14/09/2006 scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

-----per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/03/2015), con atto stipulato il 13/03/2015 a firma di Notaio ---- ai nn. Rep. ----- di repertorio, trascritto il 03/04/2015 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. ----.
-----, in quota 1/1 in regime legale di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

-----per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2005 fino al 13/03/2015)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRICASE
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **4.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----)

Terreno agricolo in Tricase(LE) tipizzato in zona agricola "E" di estensione complessiva pari a circa 4100 mq. Il terreno risulta essere recintato mediante muretto realizzato in pietra naturale e al suo interno sono presenti piantumazioni di ulivo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3, superficie 41, reddito agrario 7,41 €, reddito dominicale 8,47 €, intestato a -----in quota 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/04/2015 Repertorio n.: -- Rogante: -----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ----/2015) Coerenze: Confina con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 13, particella 5,256, 6, 13, 244, 243 Estensione lotto 41,00 aree

Presenta una forma pressoché rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo ,Il 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 (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Santa Maria di Leuca, Miggiano, Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Tricase(LE) tipizzato in zona agricola "E" di estensione complessiva pari a circa 4100 mq. Il terreno risulta essere recintato mediante muretto realizzato in pietra naturale e al suo interno sono presenti piantumazioni di ulivo.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno agricolo in zona "E"	4.100,00	x	100 %	=	4.100,00



vincolato		
Totale:	4.100,00	4.100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019) Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 1,60

Note: Valore agricolo pari a 16.600,00 Euro/Ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.100,00 x 4,50 = 18.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.450,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.450,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione



di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

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

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	4.100,00	0,00	18.450,00	18.450,00
				18.450,00 €	18.450,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto potenzialmente divisibile

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: **€. 18.450,00**

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: **€. 2.767,50**

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: **€. 15.682,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **1.252,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a -----il 12/11/1939
Terreno agricolo in Tricase (LE) situato ad Ovest del centro abitato di estensione pari a 1252 mq.
Il terreno si presenta tendenzialmente pianeggiante e al suo interno il terreno è caratterizzato da roccia affiorante e presenza di piantumazioni tipiche della zona. Il lotto di terreno è recintato mediante muretto a secco in pietra.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 5, superficie 12,52, reddito agrario 1,62 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a ----- nato a ----- il 12/11/1939 ----- usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ----- nato a ----- il ----- nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/08/2012 Repertorio n.: --- Rogante: -----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ----/2012)
Coerenze: Confina con altri terreni censiti al N.C.T. al Foglio 41, particella 2949, 2917, 429 e 197; foglio 40, particella 5
Estensione complessiva pari a 12,52 are

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.252,00 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:	€. 15.024,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.770,40
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.



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 pregiudizievole:***Nessuna.**

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:***Nessuno.**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:***Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. --/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.--/Gen.--, a favore di ---- contro ---- derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a -----in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro ---, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:***Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n° 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- hanno contratto matrimonio a Tricase il 14/09/2006 scegliendo contestualmente il regime di separazione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- per la quota di 1/1, in



forza di atto di compravendita (dal 01/08/2012), con atto stipulato il 01/08/2012 a firma di Notaio ----- ai nn. Rep. ----- di repertorio, trascritto il 29/08/2012 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. -----
----- nato a ----- il 12/11/1939 ---- usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e -----
nato a ----- il 01/10/1971 ----- nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 11/12/2010 fino al 01/08/2012)

-----per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 11/12/2010 fino al 01/08/2012)

----- per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 11/12/2010 fino al 01/08/2012)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: [REDACTED]

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED] NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TRICASE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **1.252,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a -----il 12/11/1939
Terreno agricolo in Tricase (LE) situato ad Ovest del centro abitato di estensione pari a 1252 mq.
Il terreno si presenta tendenzialmente pianeggiante e al suo interno il terreno è caratterizzato da roccia affiorante e presenza di piantumazioni tipiche della zona. Il lotto di terreno è recintato mediante muretto a secco in pietra.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 196 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 5, superficie 12,52, reddito agrario 1,62 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a -----nato a ----- il 12/11/1939 --- usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ----- nato a - il 01/10/1971 ---- nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/08/2012 Repertorio n.: --Rogante: ----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ---/2012)
Coerenze: Confina con altri terreni censiti al N.C.T. al Foglio 41, particella 2949, 2917, 429 e 197; foglio 40, particella 5
Estensione complessiva pari a 12,52 are

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 (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Santa Maria di Leuca, Miggianno, Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Tricase (LE) situato ad Ovest del centro abitato di estensione pari a 1252 mq e tipizzato in zona "E". Il terreno si presenta tendenzialmente pianeggiante e al suo interno il terreno è caratterizzato da roccia affiorante e presenza di piantumazioni tipiche della zona. Il lotto di terreno è recintato mediante muretto a secco in pietra.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo in zona "E"	1.252,00	x	100 %	=	1.252,00
Totale:	1.252,00				1.252,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari, nonché al potere edificatorio dello stesso terreno in relazione alla classe tipologica edilizia

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.252,00 x 16,00 = 20.032,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 20.032,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 15.024,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari e dal potere edificatorio dello stesso sito in relazione alla zona urbanistica all'interno della quale appartiene. Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti redatti dal Ministero delle Finanze e basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario. Nel caso in esame la percentuale di nuda proprietà è pari al 75%

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



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.252,00	0,00	20.032,00	15.024,00
				20.032,00 €	15.024,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto potenzialmente divisibile

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: **€. 15.024,00**

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: **€. 2.253,60**

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: **€. 12.770,40**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **5.135,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a ---- il 12/11/1939 ----
Lotto di terreno in Tricase(LE) situato a Sud-Ovest del centro abitato di estensione pari a 5135 mq caratterizzato dalla presenza di rudere realizzato in conci di pietra e da recinzione realizzata da muretto a secco in pietra. All'interno del lotto sono presenti alcuni alberi di ulivo ma la maggior parte dell'intero lotto è adibito a coltivazione diretta. All'interno del lotto sono presenti cumuli di rifiuti di vario genere.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2, superficie 51,35, reddito agrario 15,91 €, reddito dominicale 27,85 €, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/2003 Trascrizione in atti dal 05/05/2003 Repertorio n.: --- Rogante: ---- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ---/2003)
Coerenze: Lotto confinante con altri terreni censiti al N.C.T. al Foglio 40, particella 437, 554, 285, 398; foglio 41, particella 196
Estensione complessiva lotto 51,35 are ---- nato a ----il 12/11/1939 ----- usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ---- nato a ---- il ----- nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.135,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.377,00
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.



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 pregiudizievole:***Nessuna.**

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:***Nessuno.**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:***Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. -----/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.---/Gen.---, a favore di -----, contro -----, derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a -----in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro ---, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:***Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione 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**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n° 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

-----per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2003), con atto stipulato il 14/04/2003 a firma di Notaio----- ai nn. Rep. --- di repertorio, trascritto il 03/05/2003 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. ----



----nato a --- il 12/11/1939 (---) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e -- nato a ---- il ----
(----) nuda propriet` per 1/1 in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 1/1 (dal 10/04/1975 fino al
14/04/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRICASE
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **5.135,00** mq per la quota di 1/1 di nuda propriet` (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a ----- il 12/11/1939 (-----)

Lotto di terreno in Tricase(LE) situato a Sud-Ovest del centro abitato di estensione pari a 5135 mq caratterizzato dalla presenza di rudere realizzato in conci di pietra e da recinzione realizzata da muretto a secco in pietra. All'interno del lotto sono presenti alcuni alberi di ulivo ma la maggior parte dell'intero lotto è adibito a coltivazione diretta. All'interno del lotto sono presenti cumuli di rifiuti di vario genere.



Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2, superficie 51,35, reddito agrario 15,91 €, reddito dominicale 27,85 €, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/2003 Trascrizione in atti dal 05/05/2003 Repertorio n.: --- Rogante: -----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ----/2003)
Coerenze: Lotto confinante con altri terreni censiti al N.C.T. al Foglio 40, particella 437, 554, 285, 398; foglio 41, particella 196
Estensione complessiva lotto 51,35 are ----- nato a ---- il 12/11/1939 (----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ---- nato a ---- il 01/10/1971 (----) nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Santa Maria di Leuca, Miggiano, Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno in Tricase(LE) situato a Sud-Ovest del centro abitato di estensione pari a 5135 mq caratterizzato dalla presenza di rudere realizzato in conci di pietra e da recinzione realizzata da muretto a secco in pietra. All'interno del lotto sono presenti alcuni alberi di ulivo ma la maggior parte dell'intero lotto è adibito a coltivazione diretta. All'interno del lotto sono presenti cumuli di rifiuti di vario genere.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo in zona "E"	5.135,00	x	100 %	=	5.135,00
Totale:	5.135,00				5.135,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall' ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la



potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni simili e al potere edificatorio legato alla zona urbanistica E

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.135,00 x 16,00 = **82.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.620,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni simili e al potere edificatorio legato alla zona urbanistica E. Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti redatti dal Ministero delle Finanze e basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario. Nel caso in esame la percentuale di nuda proprietà è pari al 75%

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di tricase, ufficio del registro di lecce, conservatoria dei registri immobiliari di lecce, ufficio tecnico di tricase, agenzie: tricase, osservatori del mercato immobiliare territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.135,00	0,00	82.160,00	61.620,00
				82.160,00 €	61.620,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto potenzialmente divisibile

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: €. 61.620,00

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: €. 9.243,00

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: €. 52.377,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo **VINCOLATO**a TRICASE, della superficie commerciale di **5.211,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (---) a favore dell'usufruttuario ----- nato a ---- il 12/11/1939
Lotto di terreno in Tricase(LE) situato a Sud-Ovest del centro abitato di estensione pari a 5211 mq caratterizzato dalla presenza di parziale recinzione realizzata da muretto a secco in pietra.
All'interno del lotto sono presenti alcuni alberi di ulivo ma la maggior parte dell'intero lotto è adibito a coltivazione diretta. Il lotto non risulta essere completamente perimetrizzato in riferimento ai lotti adiacenti

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe seminativo -2 , superficie 52,11, reddito agrario 16,15 €, reddito dominicale 28,26 €, intestato a ---- nato a ----- il 12/11/1939 (- usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ---- nato a-----il 01/10/1971 --- nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/04/2001 Trascrizione in atti dal 14/05/2001 Repertorio n.: - Rogante: --- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. ---/2001) Coerenze: Lotto confinante con terreni censiti al N.C.T. al Foglio 40, particella 5, 438, 1; e foglio 41, particella 2949 e 196
Estensione lotto pari a 52,11 are ---- nato a --- il 12/11/1939 ---usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ---nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.211,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.724,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.966,04
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non



occupata.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 40, particella 437 della superficie di 40,99, stipulato il 05/07/2006 a firma di segretario comunale di Tricase , trascritto il 04/08/2006 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. ----, a favore di Comune di Tricase, contro , derivante da Atto obbligo edilizio di rispetto convenzionale urbanistico. Atto d'obbligo edilizio n°22872 del 04/08/2006 di rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase distinto al N.C.T. al foglio 40, particella 4 di ... per intero usufrutto e di per l'intera nuda proprietà.

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRICASE identificata al Foglio 40, particella 437 della superficie di 40,99, stipulato il 05/02/2003 a firma di Notaio ... , trascritto il 25/02/2003 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. ..., a favore di Comune di Tricase, contro , derivante da Atto obbligo edilizio di rispetto convenzionale urbanistico.

Atto d'obbligo edilizio n°7154 del 25/02/2003 di rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo fabbricato in Tricase distinto al N.C.T. al foglio 36, particella 133 di are 20,00 e foglio 40, particella 4 di are 52,11 di

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ----/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.---Gen.---, a favore di ----, contro ----derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ----in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro ---, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n° 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

---per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2001), con atto stipulato il 27/04/2001 a firma di Notaio ---ai nn. Rep. ---di repertorio, trascritto il 12/05/2001 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. ---
-----nato a --- il 12/11/1939 ----- usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e -----nato a --- il 01/10/1971 -----nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

-----per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/11/1983 fino al 27/04/2001)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: [REDACTED]

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TRICASE

TERRENO AGRICOLO VINCOLATO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo VINCOLATO a TRICASE, della superficie commerciale di **5.211,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (---) a favore dell'usufruttuario --- nato a ----- il 12/11/1939 ---
Lotto di terreno in Tricase(LE) situato a Sud-Ovest del centro abitato di estensione pari a 5211 mq caratterizzato dalla presenza di parziale recinzione realizzata da muretto a secco in pietra.
All'interno del lotto sono presenti alcuni alberi di ulivo ma la maggior parte dell'intero lotto è adibito a coltivazione diretta. Il lotto non risulta essere completamente perimetrizzato in riferimento ai lotti adiacenti

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe seminativo -2 , superficie 52,11, reddito agrario 16,15 €, reddito dominicale 28,26 €, intestato a ----nato a --- il 12/11/1939 (---) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ----- nato a --- il 01/10/1971 (----) nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/04/2001 Trascrizione in atti dal 14/05/2001 Repertorio n.: ---
Rogante: -----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. -----/2001)
Coerenze: Lotto confinante con terreni censiti al N.C.T. al Foglio 40, particella 5, 438, 1; e foglio 41, particella 2949 e 196
Estensione lotto pari a 52,11 are ----- nato a ----- il 12/11/1939 (---) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ----- nato a ----- il 01/10/1971 (----) nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Santa Maria di Leuca, Miggiano, Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno in Tricase(LE) situato a Sud-Ovest del centro abitato di estensione pari a 5211 mq caratterizzato dalla presenza di parziale recinzione realizzata da muretto a secco in pietra. All'interno del lotto sono presenti alcuni alberi di ulivo ma la maggior parte dell'intero lotto è adibito a coltivazione diretta. Il lotto non risulta essere completamente perimetrizzato in riferimento ai lotti adiacenti

CONSISTENZA:

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



Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo vincolato in zona "E"	5.211,00	x	100 %	=	5.211,00
Totale:	5.211,00				5.211,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (05/06/2019) Valore minimo: 0,71

Valore massimo: 1,33

Note: Valore agricolo variabile tra un minimo di 7.100,00 Euro/Ha ad un massimo pari a 13.300,00 Euro/Ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni simili. Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti redatti dal Ministero delle Finanze e basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario. Nel caso in esame la percentuale di nuda proprietà è pari al 75%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.211,00 x 3,00 = **15.633,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.633,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.724,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste



nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di tricase, ufficio del registro di lecce, conservatoria dei registri immobiliari di lecce, ufficio tecnico di tricase, agenzie: tricase, osservatori del mercato immobiliare territorio

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	5.211,00	0,00	15.633,00	11.724,75
				15.633,00 €	11.724,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

lotto potenzialmente divisibile

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: **€. 11.724,75**

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 **€. 1.758,71**



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:	€. 9.966,04



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **780,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a ----- il 12/11/1939 (-----)

Lotto di terreno in Tricase (LE) avente estensione pari a 780 mq caratterizzato da forma rettangolare allungata e privo di perimetrazioni. All'interno del lotto sono presenti alberi di ulivo. Il lotto di terreno ricade in area urbanistica "E".

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2, superficie 7,8, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 4,23 €, intestato a --- nato a ----- il 12/11/1939 (----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ----- nato a ---- il 01/10/1971 (-----) nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2011 Repertorio n.: ----- Rogante: B-----Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ----/2011)
Coerenze: Lotto confinante con altri terreni censiti al N.C.T. del Comune di Tricase al Foglio 40, particella 307, 3, 396
Estensione lotto pari a 7,80 are ----- nato a ----- il 12/11/1939 (-----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ----- nato a ----- il 01/10/1971 (-----) nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	780,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.956,00
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. ----/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.---/Gen.----, a favore di -----, contro ----- e ----- derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a -----in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro ---, oltre interessi e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n° 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

-----per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2011), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Notaio ----- ai nn. Rep. -----di repertorio, trascritto il 28/07/2011 a Agenzia delle



Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. -----.
----- nato a -----il 12/11/1939 (----- usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e -----
nato a ----- il 01/10/1971 (-----) nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2007 fino al 04/07/2011)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: [REDACTED]

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ
[REDACTED]

BENI IN TRICASE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **780,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (---) a favore dell'usufruttuario ---- nato a --- il 12/11/1939 (----)
Lotto di terreno in Tricase (LE) avente estensione pari a 780 mq caratterizzato da forma rettangolare allungata e privo di perimetrazioni. All'interno del lotto sono presenti alberi di ulivo. Il lotto di terreno ricade in area urbanistica "E".

Identificazione catastale:



- foglio 40 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2, superficie 7,8, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 4,23 €, intestato a ---- nato a --- il 12/11/1939 (-----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ---- nato a ---- il 01/10/1971 (-----) nuda proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2011 Repertorio n.: ---- Rogante: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. -----/2011)
Coerenze: Lotto confinante con altri terreni censiti al N.C.T. del Comune di Tricase al Foglio 40, particella 307, 3, 396
Estensione lotto pari a 7,80 are ----- nato a ---- il 12/11/1939 (-----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ----- nato a ---- (---) nuda proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Santa Maria di Leuca, Miggiano, Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno in Tricase (LE) avente estensione pari a 780 mq caratterizzato da forma rettangolare allungata e privo di perimetrazioni. All'interno del lotto sono presenti alberi di ulivo. Il lotto di terreno ricade in area urbanistica "E".

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo zona "E"	780,00	x	100 %	=	780,00
Totale:	780,00				780,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari



applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari e al potere edificatorio legato alla zona urbanistica di riferimento. Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti redatti dal Ministero delle Finanze e basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario. Nel caso in esame la percentuale di nuda proprietà è pari al 75%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 780,00 x 16,00 = 12.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 12.480,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 9.360,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari e al potere edificatorio legato alla zona urbanistica di riferimento

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di tricase, ufficio del registro di lecce, conservatoria dei registri immobiliari di lecce, ufficio tecnico di tricase, agenzie: tricase, osservatori del mercato immobiliare territorio

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	780,00	0,00	12.480,00	9.360,00
				12.480,00 €	9.360,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
lotto non divisibile

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: **€. 9.360,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.404,00**

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: **€. 7.956,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 451/2018

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **782,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a ---- il 12/11/1939 (---)
Lotto di terreno in Tricase (LE) avente estensione pari a 782 mq caratterizzato da forma rettangolare allungata e privo di perimetrazioni. All'interno del lotto sono presenti alberi di ulivo. Il lotto di terreno ricade in area urbanistica "E".

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2, superficie 7,82, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 4,24 €, intestato a ----- nato a ---- il 12/11/1939 (-----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ---- nato a ---- il 01/10/1971 (-----) nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2011 Repertorio n.: --- Rogante: ----- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ----/2011)
Coerenze: Lotto confinante con altri terreni censiti al N.C.T. del Comune di Tricase al Foglio 40, particella 318, 438, 437, 396, 306
Estensione lotto 7,82 are ---- nato a --- il 12/11/1939 (----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ---- nato a --- il 01/10/1971 (---) nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	782,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.384,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.976,40
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
In data 04/06/2019, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta libera e non occupata.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:***Nessuno.**

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:***Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Lecce ai nn. --/2018 di repertorio, trascritta il 30/08/2018 a Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. Part.--/Gen.--, a favore di ----, contro -----
---, derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ----in quota di proprietà pari a 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro ---, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:***Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue digestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La particella in esame è assoggettata al P.P.T.R. adottato con delibera di Giunta Regionale n° 1435 del 02/08/2013 pubblicata sul BURP n° 108 del 06/08/2013 e con delibera di Giunta Regionale n° 2022 del 29/10/2013 pubblicata sul BURP n° 145 del 06/11/2013, e approvato con delibera di Giunta Regionale n° 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n° 40 del 23/03/2015.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

---- per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2011), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Notaio --- ai nn. Rep. ---- di repertorio, trascritto il 28/07/2011 a Agenzia delle



Entrate-Servizio di Pubblicità immobiliare-Lecce ai nn. part. ---.
---- nato a ---- il 12/11/1939 (----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ----nato a - il
01/10/1971 (---) nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2007 fino al 04/07/2011)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n°308 del 05/02/1975 e n°1309 del 31/05/1977, l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lo strumento urbanistico consente l'edificazione di edifici ed impianti ad uso agricolo: abitazioni per gli addetti, stalle, silos, magazzini, con il rispetto dell'indice volumetrico massimo pari a mc/mq 0,03

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: [REDACTED]

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRICASE
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRICASE, della superficie commerciale di **782,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (-----) a favore dell'usufruttuario ----- nato a ---- il 12/11/1939 (-----)
Lotto di terreno in Tricase (LE) avente estensione pari a 782 mq caratterizzato da forma rettangolare allungata e privo di perimetrazioni. All'interno del lotto sono presenti alberi di ulivo. Il lotto di terreno ricade in area urbanistica "E".

Identificazione catastale:



- foglio 40 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2, superficie 7,82, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 4,24 €, intestato a ---- nato a ---- il 12/11/1939 (----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e ---- nato a ---- il 01/10/1971 (---) nuda proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/07/2011 Repertorio n.: ----Rogante: ---- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ---/2011)
Coerenze: Lotto confinante con altri terreni censiti al N.C.T. del Comune di Tricase al Foglio 40, particella 318, 438, 437, 396, 306
Estensione lotto 7,82 are ---- nato a --- il 12/11/1939 (----) usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni e --- nato a ---- il 01/10/1971 (----) nuda proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Taurisano, Santa Maria di Leuca, Miggiano, Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno in Tricase (LE) avente estensione pari a 782 mq caratterizzato da forma rettangolare allungata e privo di perimetrazioni. All'interno del lotto sono presenti alberi di ulivo. Il lotto di terreno ricade in area urbanistica "E".

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno agricolo zona "E"	782,00	x	100 %	=	782,00
Totale:	782,00				782,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari



applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari e al potere edificatorio esprimibile in relazione alla zona urbanistica all'interno del quale il lotto è inserito. Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti redatti dal Ministero delle Finanze e basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario. Nel caso in esame la percentuale di nuda proprietà è pari al 75%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 782,00 x 16,00 = 12.512,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 12.512,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 9.384,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Il valore di stima è coerente con le valutazioni immobiliari effettuate dall'ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame il valore del terreno è determinato considerando la potenzialità agricola del sito e il valore di mercato della zona in relazione a beni similari e al potere edificatorio esprimibile in relazione alla zona urbanistica all'interno del quale il lotto è inserito

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di tricase, ufficio del registro di lecce, conservatoria dei registri immobiliari di lecce, ufficio tecnico di tricase, agenzie: tricase, osservatori del mercato immobiliare territorio

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	782,00	0,00	12.512,00	9.384,00
				12.512,00 €	9.384,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto non divisibile

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: **€. 9.384,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.407,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.976,40**

data 10/06/2019

il tecnico incaricato ING.
DAVIDE VILLANI

