

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

366/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Alessandro Silvestrini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO D'ERCOLE

CF: DRCFNC66P29E506F

con studio in LECCE (LE) VIA A. PETRONELLI, 18

telefono: 00390832301072

email: archfra@libero.it

PEC: francesco.dercole@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 366/2021

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

A terreno agricolo a LECCE via dei Bersaglieri snc, frazione Torre Chianca, della superficie commerciale di 3.337,00 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà.

Terreno di forma rettangolare allo stato incolto, completamente invaso dalla vegetazione spontanea e dalla macchia mediterranea con accesso da una traversa della S.P. 133 Frigole-Casalabate. Privo di recinzione, di elettricità e di pozzo. La presenza di numerosi vincoli e l'inclusione in zona destinata a parco naturale lo rendono totalmente inedificabile.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 293 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo caspuglioso 2, superficie 2637, reddito agrario 0,82 €, reddito dominicale 1,91 €, intestato a
propr. per 1/1, derivante da Tabella di variazione del
13/12/2007 / Pratica n. LE0528097 in atti dal 13/12/2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL
3.10.2006 n. 262 (n. 96293.1/2007)
- foglio 44 particella 293 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 2, superficie 700, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 2,17 €, intestato a
(), derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. LE052809 / in atti dal
13/12/2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 96293.1/2007)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: assenti il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.337,00 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:	€ 1.668,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.418,23
Data della valutazione:	09/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/10/2021 a firma di Uff. Giudiziario Corte di Appello di Lecce ai nn. 4359/2021 di repertorio, trascritta il 26/11/2021 a Lecce ai nn. 41852/22166, a firma di [redacted], contro [redacted], derivante da Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziale, stipulata il 13/07/2017 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 22888 rep. di repertorio, trascritta il 03/08/2017 a Lecce ai nn. 25912/19779, a favore 18/02/1962, contro [redacted]

[redacted], derivante da impugnazione di acquisti per causa di morte. Domanda giudiziale per accertare e dichiarare la nullità, inefficacia ed invalidità del testamento pubblico a rogito del notaio Di Gregorio del 06/12/2016, redatto in condizioni di incapacità del testatore;

domanda giudiziale per impugnazione di rinuncia di eredità da parte dei creditori, stipulata il 07/03/2018 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 874/2018 rep. di repertorio, trascritta il 23/11/2018 a Lecce ai nn. 37562/29033, a favore di [redacted], contro [redacted], derivante da Tribunale di Lecce.

Per effetto dell'accoglimento del ricorso con ordinanza emessa dal Tribunale di Lecce il 06/12/2018, rep. n. 5675/2018, divenuta definitiva non essendo stati proposti nè appello nè reclamo ed annotata a margine della citata trascrizione della domanda giudiziale in data 31/10/2019 ai nn. 36683/3713, la rinuncia all'eredità del debitore non è opponibile al creditore.

accettazione di eredità espressa in nome e luogo del rinunziante ai sensi dell'art. 524 c.c., stipulata il 12/02/2020 a firma di notaio Angela Iacovelli ai nn. 3791 rep. di repertorio, registrata il 21/02/2020 a Lecce ai nn. 4088 serie 1T, trascritta il 25/02/2020 a Lecce ai nn. 6674/5210, a favore di [redacted], derivante da atto notaio Angela Iacovelli.

[redacted] nella indicata qualità di creditore di [redacted] e per soddisfare il credito giudizialmente accertato sorto anteriormente alla rinuncia all'eredità da parte di [redacted] chiamato per legge, avvenuta con dichiarazione resa innanzi al notaio Sergio Dal Verme di Lecce in data 23/06/2017, rep. n. 26886, registrata a Lecce il 28/06/2017 al n. 6407, ha accettato l'eredità in nome e luogo del suddetto rinunziante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Il terreno Nel P.P.T.R. delibera G.R. n. 176 del 16.02.2015 è compreso tra gli "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico"; "Vincolo idrogeologico"; "Aree umide"; "S.I.C."; "Parchi e riserve naturali regionali (Bosco di Rauccio).	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il terreno è stato acquistato per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/08/1972 a firma di notaio Enrico Astuto, trascritto il 07/09/1972 a Lecce ai nn. 40940 particolare.

Il suddetto immobile è stato erroneamente inserito per la quota di 1/2 nella dichiarazione di successione di _____ mentre apparteneva in proprietà al solo _____

La successione per la quota di 1/2 di _____ (dichiarazione di successione n. 2772, volume n. 9990/2015, presentata all'agenzia delle Entrate il 20/10/2015, trascritta a Lecce il 09/11/2015 ai nn. 31777/24942) era stata devoluta in forza di testamento olografo pubblicato dal notaio Dal Verme, rep. n. 25651, registrato a Lecce il 23/06/2015 al n. 5290, serie IT, in favore di _____

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E/6 - Zone a Parco Naturale - art. 86 delle N.T.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone E/6 comprendono gli stagni e le zone umide della fascia costiera che, integrate con le zone boscate demaniali o private, costituiscono aree territoriali di riserve naturali che il PRG vincola alla conservazione integrale dell'ambiente. I parchi naturalistici sono destinati: - alla difesa idrogeologica; - alla protezione della fauna e della flora; - al mantenimento dei caratteri morfologici naturali della fascia costiera. E' vietata qualsiasi costruzione e qualsiasi intervento che modifichi l'equilibrio naturale, la morfologia del suolo e le condizioni dell'ambiente. Sono consentite esclusivamente: - le attività agricole già in atto nelle zone marginali, a condizione che non siano in contrasto con il vincolo di salvaguardia naturalistica del parco; - il rispetto del sistema dei canali di bonifica esistenti. Ai fini della salvaguardia dell'ambiente naturale, la Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano particolareggiato di attuazione, allo scopo di individuare le opere in contrasto con i caratteri naturalistici della zona, le costruzioni e le colture agricole da eliminare in quanto incompatibili con il criterio di salvaguardia e precisare gli interventi necessari per il recupero dell'ambiente. Fino all'adozione del Piano Particolareggiato di Attuazione per le costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENTIN LECCE VIA DEI BERSAGLIERI SNC, FRAZIONE TORRE CHIANCA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a LECCE via dei Bersaglieri snc, frazione Torre Chianca, della superficie commerciale di **3.337,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà
Terreno di forma rettangolare allo stato incolto, completamente invaso dalla vegetazione spontanea e dalla macchia mediterranea con accesso da una traversa della S.P. 133 Frigole-Casalabate. Privo di recinzione, di elettricità e di pozzo. La presenza di numerosi vincoli e l'inclusione in zona destinata a parco naturale lo rendono totalmente inedificabile.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 293 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe pascolo caspuglioso 2, superficie 2637, reddito agrario 0,92 €, reddito dominicale 1,91 €, intestato a [redacted] propr. per 1/1, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. LE0528097 in atti dal 13/12/2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 96293.1/2007)
- foglio 44 particella 293 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe uliveto 2, superficie 700, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 2,17 €, intestato a [redacted] 07/03/1933, derivante da Tabella di variazione del 13/12/2007 Pratica n. LE0528097 in atti dal 13/12/2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 96293.1/2007)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: 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 agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno di forma rettangolare allo stato incolto, completamente invaso dalla vegetazione spontanea e dalla macchia mediterranea con accesso da una traversa della S.P. 133 Frigole-Casalabate. Privo di recinzione, di elettricità e di pozzo. La presenza di numerosi vincoli e l'inclusione in zona destinata a parco naturale lo rendono totalmente inedificabile.

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
superficie catastale	3.337,00	x	100 %	=	3.337,00
Totale:	3.337,00				3.337,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il terreno sono stati consultati sia gli ultimi valori agricoli medi forniti dall'Agenzia delle Entrate (Regione Agraria n. 2), sia gli operatori del mercato immobiliare della zona. Il mercato dei terreni agricoli è in profonda crisi da parecchi anni e non sono previsti miglioramenti a breve termine. Viste i numerosi vincoli presenti e l'inclusione in una zona estinata a parco naturale si ritiene congruo il seguente valore di 1,50 euro/mq.

Pertanto: $3.337 \text{ mq} \times 1,50 \text{ euro/mq} = 5.005,50 \text{ euro}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 5.005,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.005,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.668,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico - comparativo o diretto, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Da quanto riportato nella parte descrittiva della relazione, si rendono quindi a seguire le analisi e le valutazioni per individuare il più probabile valore di mercato dell'intero lotto costituito dai fabbricati allo stato finito e dal relativo lotto di pertinenza, nelle condizioni e nello stato di fatto in cui attualmente si trovano. Visionati gli elaborati grafici catastali, visti gli atti, esperite le opportune indagini, effettuata un'accurata ricognizione in loco, proceduto ai rilievi, misurazioni e conteggi relativi, nonché visionate alcune procedure esecutive relative ad immobili simili, vengono di seguito esposti i risultati.

Per la determinazione del probabile valore di mercato si è fatto riferimento a diversi fattori che concorrono alla formazione del medesimo:

- caratteristiche intrinseche: consistenza del terreno, caratteristiche e condizioni del terreno, grado di rispondenza alla destinazione urbanistica dell'area, indice di fabbricabilità, vetustà, età e qualità del manufatto, stato di manutenzione, caratteristiche degli impianti e delle finiture, etc.;
- caratteristiche estrinseche: ubicazione, comunicazioni e collegamenti viari, accessibilità, presenza di fabbricati, disponibilità di servizi pubblici, salubrità e bellezza del territorio circostante, esposizione, esistenza di strumenti urbanistici regolanti l'area, esistenza di servitù, presenza di opere di urbanizzazione, andamento del mercato immobiliare di beni immobiliari simili, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	3.337,00	0,00	5.005,50	1.668,50

5.005,50 €

1.668,50 €

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:

€ 1.668,50

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:

€ 250,28

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:

€ 1.418,23