

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2017

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

☒ terreno agricolo a SCORRANO, della superficie commerciale di 3.340,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo della superficie complessiva di are 33 40, ubicata nel Comune di Scorrano ad Ovest della Masseria Tresca, vi si giunge percorrendo da Botrugno la S.P.308. Trattasi di piante di olivo dell'apparente età compresa tra i 50 e i sessanta anni, le piante disposte in sesto regolare, sono affette dal batterio di Xilella, difatti denotano parte della chioma completamente secca. Il terreno ricade in Zona E/6 verde agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 96 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 1, superficie 3340, reddito agrario 11,21 €, reddito dominicale 14,66 €, [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Tabella di variazione del 15/12/2007 protocollo n. LE571395 in atti dal 15/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n.137896.1/2007)
Coerenze: a Nord-Ovest-Sud-Est, con oliveto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.340,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€, 4.542,40
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€, 4.542,40
Data della valutazione:	20/11/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta [REDACTED], proprietà per 1/1 in qualità di proprietario

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale annotata, stipulata il 27/08/2015 a firma di Pubb.Uff. Tribunale di Lecce ai nn. 2050/2015 di repertorio, iscritta il 31/03/2016 a Lecce ai nn. Reg.Part.1181/Reg.Gen.8800, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €.13.000,00.

Importo capitale: €.6.563,56.

La formalità è riferita solamente a Comune di Scorrano fg.36 p.la 96 di are 33.40

ipoteca giudiziale annotata, stipulata il 25/09/2016 a firma di Pubb.Uff. Tribunale di Lecce ai nn. Rep.2427/2016 di repertorio, iscritta il 27/10/2016 a Lecce ai nn. Reg.Part.3969/Reg.Gen.33569, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €.50.000,00.

Importo capitale: €.25.520,42.

La formalità è riferita solamente a Comune di Scorrano fg.36 p.la 96 di are 33.40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/02/2017 a firma di Pubb.Uff. Tribunale di Lecce ai nn. Rep.709/2017 di repertorio, trascritta il 03/04/2017 a Lecce ai nn. Reg.Part.8286/Reg.Gen.10862, [REDACTED] contro [REDACTED]

derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

La formalità è riferita solamente a Comune di Scorrano fg.36 p.la 96 di are 33.40

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Disposizioni delle Autorità (dal 11/07/2011), con atto stipulato il 11/07/2011 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 691/370 di repertorio, trascritto il 21/07/2011 a Lecce ai nn. Reg.Part.18280/Reg.Gen.26570, in forza di Disposizioni delle Autorità.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Scorrano fg.36 p.la 96 di are 33.40

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 P.P.T.R. approvato con Delibera di G.R. n.176 del 16/02/2015, l'immobile ricade in zona E/6 verde agricolo - sono consentite edificazioni a servizio dell'agricoltura con divieto di lottizzazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: - Indice di fabbricabilità (mc/mq) = 0,03 - distanza dal perimetro Edificato = circa Km.2,200 - Fabbricati = no. Il titolo è riferito solamente al Comune di Scorrano fg.36 p.la 96

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SCORRANO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SCORRANO, della superficie commerciale di 3.340,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo della superficie complessiva di are 33 40, ubicata nel Comune di Scorrano ad Ovest della Masseria Tresca, vi si giunge percorrendo da Botrugno la S.P.308. Trattasi di piante di olivo dell'apparente età compresa tra i 50 e i sessanta anni, le piante disposte in sesto regolare, sono affette dal batterio di Xilella, difatti denotano parte della chioma completamente secca. Il terreno ricade in Zona E/6 verde agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 3340, reddito agrario 11,21 €, reddito dominicale 14,66 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Tabella di variazione del 15/12/2007 protocollo n. LB571395 in atti dal 15/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262

(n.137896.1/2007)

Coerenze: a Nord-Ovest-Sud-Est, con oliveto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Oliveto	3.340,00	x	100 %	=	3.340,00
Totale:	3.340,00				3.340,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene si procede con il metodo di stima sintetica comparativa per valori di mercato, che consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato di beni aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, allo scopo di determinare il prezzo più probabile che l'istante avrebbe ottenuto in una libera contrattazione. Dalle indagini eseguite si è appurato che i prezzi correnti di mercato, prudenzialmente considerati, riferiti all'unità di consistenza, ossia il metro quadrato di superficie, si attestano sui € 1,6/mq. per quanto riguarda i terreni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.340,00 x 1,60 = 5.344,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri	

tributari su base catastale e reale e per assenza di
garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita
giudiziaria

-801,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 4.542,40

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

€. 4.542,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Circa la valutazione del bene giova osservare che gli immobili sono posti nella zona agricola di Casarano. Al fine di determinare il valore di mercato di tale bene, lo scrivente ha proceduto con il metodo sintetico-comparativo perché esso meglio si adatta alle diverse situazioni di contingenza. Il metodo si articola nella comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si ha certa notizia della loro quotazione. Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accetamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Ed è proprio in tal senso che il sottoscritto procedendo ad approfondite ed accurate indagini presso l'U.T.E. di Lecce, l'Agenzia del Territorio, nonché presso operatori economici, professionisti, mediatori,, ha potuto concludere la più accorta valutazione:

Tutto quanto sopra esposto, lo scrivente Esperto:

- individuato il bene con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive;
- considerata la sua ubicazione e le normative urbanistiche;
- rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la sua consistenza generale e particolare;
- fatte le dovute proporzioni;
- considerato quant'altro influente sul giudizio di stima;
- considerato l'attuale momento particolare;
- ritiene che l'attuale valore di mercato è rappresentato da circa €1,6 al mq.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.340,00	0,00	4.542,40	4.542,40
				4.542,40 €	4.542,40 €

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: €. 4.542,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.542,40