

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

225/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Francesco Ottaviano

CUSTODE:

Dott. De Matteis Giovanni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Irene Cappello

CF:CPPRNI88H42H793F

con studio in MONTERONI DI LECCE (LE) via Monfalcone, 98

telefono: 3277378174

email: arch.cappelloirene@yahoo.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello

Pagina 1 di 45

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 225/2023

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

A deposito commerciale a COPERTINO via Trifone Nutricati snc, della superficie commerciale di **286,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

Il deposito commerciale, ubicato al piano terra è composto da un unico vano della consistenza di 242 mq, l'accesso al vano avviene dalla proprietà adiacente.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 4,45. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 575 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 242 mq, rendita 512,43 Euro, indirizzo catastale: via Brigante Trifone Nutricati n. snc, piano: terra, intestato a _____, derivante da Atto del 27/09/1999 Pubblico ufficiale CILLO ALFREDO Sede LECCE (LE) Repertorio n. 119958 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12539.1/1999 in atti dal 13/10/1999

Coerenze: Confina con: via Brigante Trifone Nutricati, proprietà _____, proprietà _____, proprietà _____, proprietà _____

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

B terreno agricolo a COPERTINO via Trifone Nutricati snc, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

Il terreno ha un'estensione di mq 495, l'accesso avviene dalla proprietà adiacente. La superficie è completamente pavimentata e inoltre vi è la presenza di una copertura. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1144 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 495, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 1,53 €, indirizzo catastale: via Trifone Nutricati Briganti, piano: terra, intestato a _____, derivante da Atto del 04/12/2006 Pubblico ufficiale DELL'ANNA PAOLO Sede COPERTINO (LE) Repertorio n. 103753 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 61.1/2007 Reparto PI di LECCE in atti dal 09/01/2007

Coerenze: Confina con: via Brigante Trifone Nutricati, proprietà _____, proprietà _____, proprietà _____, proprietà _____

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente nessuna, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna, arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuna



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	410,00 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:	€. 91.308,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.308,00
Data della valutazione:	22/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 20/07/2021, con scadenza il 19/07/2027, registrato il 29/07/2021 a Ufficio Territoriale di Lecce ai nn. 7015 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1200.
Codice identificativo del contratto TUP21T007012000FF

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/09/2018 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 2053 di repertorio, registrata il 21/09/2018 a Lecce ai nn. 30726, iscritta il 21/09/2018 a Lecce ai nn. 3682, a favore di [redacted], contro [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: [redacted]

Importo capitale [redacted]

Durata ipoteca: [redacted]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/12/2022 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 2611 di repertorio, registrata il 02/02/2023 a Lecce ai nn. 4069, iscritta il 02/02/2023 a Lecce ai nn. 390, a favore di [redacted] contro [redacted] A, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: [redacted]

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello
Pagina 3 di 45



Importo capitale:
Durata ipoteca:

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

pignoramento immobiliare, stipulata il 18/07/2023 ai nn. 3501 di repertorio, registrata il 25/07/2023 a Lecce ai nn. 27820, trascritta il 25/07/2023 a Lecce ai nn. 22637, a
-, contro A



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 27/09/1999), con atto stipulato il 27/09/1999 a firma di Notaio Cillo Alfredo ai nn. 119958 di repertorio, registrato il 05/10/1999 a Lecce ai nn. 31433, trascritto il 05/10/1999 a Lecce ai nn. 23070

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria (Condono Edilizio n. 105/1986) N. 258, intestata a per lavori di Costruzione di un locale per attività commerciale, presentata il 13/03/1986 con il n. 5152 di protocollo, rilasciata il 28/11/1994 con il n. 258 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fabbricato (N.C.E.U. Foglio 44 Particella 575 sub 4)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione D.G.R. n. 345 del 20 aprile 2001, l'immobile ricade in zona B2 - ZONA DI COMPLETAMENTO URBANO. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 8 "ZONA DI COMPLETAMENTO URBANO"



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio (N.C.E.U.) di Lecce si evince quanto segue: - lieve modifiche interne, assenza muro divisorio centrale; - modifiche di prospetto principale, assenza dell'apertura di accesso; - modifiche di prospetto laterale, assenza finestre.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il tutto è regolarizzabile mediante denuncia di variazione da presentare all'Agenzia del Territorio di Lecce.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per diversa distribuzione interna: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato Particella 575 subalterno 4



Planimetria catastale



Planimetria stato dei luoghi rilevato

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra stato dei luoghi e l'estratto di mappa presente presso l'Agenzia del Territorio (N.C.E.U.) di Lecce si evince la presenza della sagoma della copertura sul catasto terreni non riportata sul catasto fabbricati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il tutto è regolarizzabile mediante denuncia di variazione da presentare all'Agenzia del Territorio di Lecce.

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

Costi di regolarizzazione:

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello

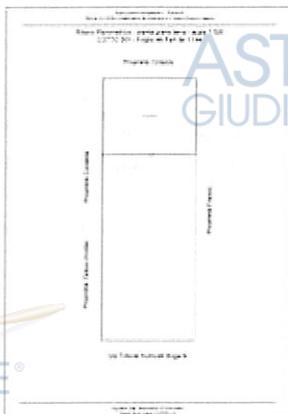
Pagina 5 di 45

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Pratica DOCFA per modifica sagoma : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Terreno Particella 1144



Stato dei luoghi rilevato



Estratto di mappa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra stato dei luoghi rilevato e l'elaborato grafico presente nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Copertino della Concessione Edilizia in sanatoria n.258 del 28/11/1994 si evince quanto segue: - lievi modifiche interne, assenza muro divisorio centrale; - modifiche di prospetto principale, assenza dell'apertura di accesso; - modifiche di prospetto laterale, assenza finestre. - ampliamento non autorizzato di superficie di 36 mq e volume di 162 mc; - copertura non autorizzata di superficie di 100 mq. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Gli abusi edilizi, realizzati al piano terra tecnicamente sanabili mediante richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria per istruire pratica edilizia: €.200,00
- Sanzione amministrativa pecuniaria per abuso edilizio: €.1.032,00
- Spese Tecniche relative alla pratica edilizia: €.2.000,00
- Oblazione oneri concessori e contributo sul costo di costruzione: €.1.500,00
- Costo per bonifica, trasporto e smaltimento amianto: €.3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

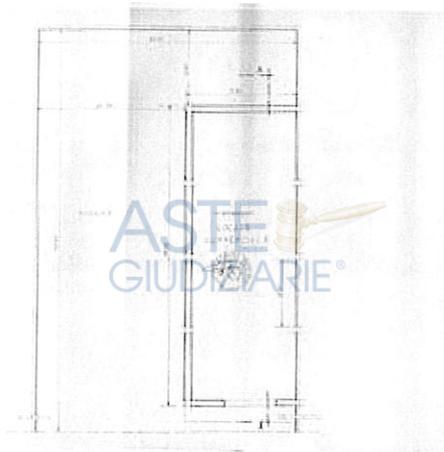
Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato Particella 575 subalterno 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

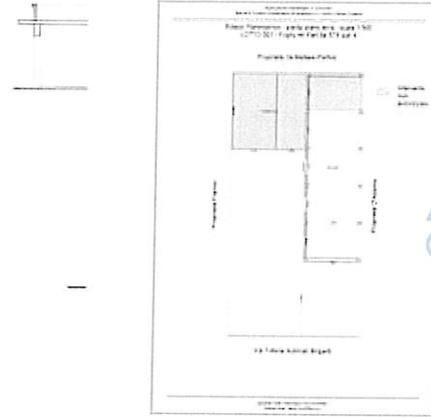
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato progettuale C.E. in sanatoria n. 258/1994

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria stato dei luoghi fatto rilevato

ASTE
GIUDIZIARIE®8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN COPERTINO VIA TRIFONE NUTRICATI SNC

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®

deposito commerciale a COPERTINO via Trifone Nutricati snc, della superficie commerciale di **286,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il deposito commerciale, ubicato al piano terra è composto da un unico vano della consistenza di 242 mq, l'accesso al vano avviene dalla proprietà adiacente.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 4,45. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 575 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 242 mq, rendita 512,43 Euro, indirizzo catastale: via Brigante Trifone Nutricati n. snc, piano: terra, intestato a _____ rivante da Atto del 27/09/1999 Pubblico ufficiale CILLO ALFREDO Sede LECCE (LE) Repertorio n. 119958 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12539.1/1999 in atti dal 13/10/1999

Coerenze: Confina con: via Brigante Trifone Nutricati, proprietà _____ proprietà _____ proprietà _____

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto di mappa



Zona in cui trovasi l'immobile



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Ospedale di San Giuseppe, Parco della Grottella, Castello Angioino di Copertino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Copertura con fibra ottica 30Mbit/s -100Mbit/s - FTTC - Rame [Fonte: Ministero delle imprese e del Made in Italy - Piano strategico Banda Ultralarga], le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello, Santuario della grottella.



Castello di Copertino



Santuario di Santa Maria della Grottella

SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro sportivo
- farmacie
- negozi al dettaglio
- municipio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato

COLLEGAMENTI

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello

Pagina 8 di 45

Firmato Da: CAPPELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20aa37

ASTE GIUDIZIARIE

ferrovia distante 1 km
superstrada distante 7 Km
tangenziale distante 20 km

ASTE GIUDIZIARIE

buono ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il deposito, con forma rettangolare e lati di m 24,8 e m 7,5, si sviluppa su un piano unico di superficie di mq 186,0 con altezza interna media di m 4,50 e volume di mc 837,00.

L'accesso al deposito è consentito solo dalla proprietà adiacente.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura in cemento armato con copertura piana del tipo latero-cementizia.

L'intonaco del deposito è del tipo civile, inoltre fino a m 2,0 di altezza è stato rifatto l'intonaco.

Gli infissi esterni sono in ferro, la pavimentazione è di tipo industriale.

La parte esterna al deposito è tutta asfaltata; a lato vi è una copertura, con forma quadrata di lato di m 10,0, composta da lastre ondulate in cemento amianto; al di sotto della copertura, adiacente al deposito, si trova un garage costituito da pannellature di coibentato con accesso da un sezionale con apertura a basculante in ferro.

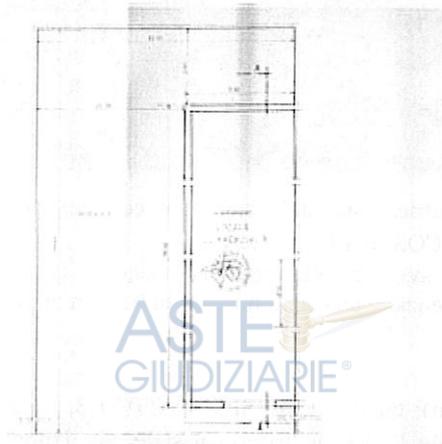
Non vi è la presenza di contatori per le utenze elettriche e idriche.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito commerciale	186,00	x	100 %	=	186,00
Copertura di lastre ondulate in cemento amianto	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	286,00				286,00



Elaborato progettuale C.E. in sanatoria n.258/1994



Planimetria stato dei luoghi rilevato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello

Pagina 9 di 45



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio (OMI) (02/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 395,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di valutazione costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche dei beni.

La quotazione è stata corretta principalmente sulla base dell'epoca di costruzione degli edifici e dello stato di manutenzione, inoltre si è considerato che vi sono opere difformi e non autorizzate e opere da demolire.

Il prezzo unitario rilevato sul sito Agenzia delle Entrate, pubblicazioni OMI risulta, per magazzini situati nei periferia in stato conservativo NORMALE compreso tra €/mq 360,00 e €/mq 395,00.

In considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile, determinato in base alla suddetta indagine e lo stato attuale di conservazione, si attribuisce un valore medio di €/mq 290,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	286,00	x	290,00	=	82.940,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 82.940,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 82.940,00
---	--------------------

BENI IN COPERTINO VIA TRIFONE NUTRICATI SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a COPERTINO via Trifone Nutricati snc, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il terreno ha un'estensione di mq 495, l'accesso avviene dalla proprietà adiacente. La superficie è completamente pavimentata e inoltre vi è la presenza di una copertura. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1144 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 3, superficie 495, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 1,53 €, indirizzo catastale: via Trifone Nutricati Briganti, piano: terra, intestato a _____ rivante da Atto del 04/12/2006 Pubblico ufficiale DELL'ANNA PAOLO Sede COPERTINO (LE) Repertorio n. 103753 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 61.1/2007 Reparto PI di LECCE in atti dal 09/01/2007

Coerenze: Confina con: via Brigante Trifone Nutricati, proprietà _____ a, proprietà _____, proprietà _____, proprietà _____

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello

Pagina 10 di 45





Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente nessuna, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna



Estratto di mappa



Zona in cui trovasi il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Ospedale di San Giuseppe, Parco della Grottella, Castello Angioino di Copertino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Copertura con fibra ottica 30Mbit/s -100Mbit/s - FTTC - Rame [Fonte: Ministero delle imprese e del Made in Italy - Piano strategico Banda Ultralarga], le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello, Santuario della grottella.



Castello di Copertino



Santuario di Santa Maria della Grottella



SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro sportivo
- farmacie
- negozi al dettaglio
- municipio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- al di sotto della media ★★★★★★★★★★
- al di sotto della media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★





spazi verde
supermercato



al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km
superstrada distante 7 Km
tangenziale distante 20 km

buono ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

scarso ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno, con forma rettangolare e lati di m 40,0 e m 12,37, ha un'estensione di mq 495 con accesso dalla proprietà adiacente.
La superficie è completamente pavimentata in quanto utilizzato come deposito di materiale edile e, inoltre vi è la presenza di una copertura con struttura verticale composta da pilastri in cemento armato e struttura orizzontale con pannelli coibentati, di superficie di mq 124.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Copertura	124,00	x	100 %	= 124,00
Totale:	124,00			124,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria stato dei luoghi rilevato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio (OMI) (02/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 320,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di valutazione costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche dei beni.

La quotazione è stata corretta principalmente sulla base dell'epoca di costruzione degli edifici e dello stato di manutenzione, inoltre si è considerato che vi sono opere difformi e non autorizzate e/o opere da demolire.

Il prezzo unitario rilevato sul sito Agenzia delle Entrate, pubblicazioni OMI risulta, per capannoni industriali siti nella periferia in stato conservativo NORMALE compreso tra €/mq 230,00 e €/mq 335,00.

In considerazione delle specifiche caratteristiche del terreno, determinato in base alla suddetta indagine e lo stato attuale di conservazione, si attribuisce un valore medio di €/mq 150,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello

Pagina 13 di 45



Valore superficie principale: 124,00 x 150,00 = 18.600,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 18.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 18.600,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni, per far ciò si sono utilizzate le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel:

- Ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (Uff. Registro) di contratti di affitto e reperimento dei valori OMI al II semestre 2023, ultimo disponibile, di affitto di immobili nella zona di interesse per effettuare un calcolo per capitalizzazione dei redditi su edifici della medesima zona e delle caratteristiche simili a quello ricercato;
- Ricerca on-line delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricevute dal sito dell'Agenzia del territorio e riferite al II semestre 2023, riguardati immobili nella stessa zona;
- Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade l'immobile, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita, riguardanti immobili simili a quello in oggetto da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili.

I valori di riferimento sono stati ottenuti ricavando un coefficiente globale di riduzione da applicare al prezzo base di mercato, composto dal prodotto di tre distinte aliquote che riguardano la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'immobile.

Gli elementi considerati sono dati dalle condizioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi esterni e interni, impianti).

Oltre le valutazioni relative alle tre distinte aliquote, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commercialità dell'area. Il risultato dell'elaborazione delle aliquote è stato alla fine confrontato con le quotazioni OMI per verificarne la congruità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Comune di Copertino, agenzie: Copertino, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:





ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	286,00	0,00	82.940,00	82.940,00
B	terreno agricolo	124,00	0,00	18.600,00	18.600,00
				101.540,00 €	101.540,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Studiato con la massima attenzione l'immobile suddetto, valutato lo stesso sia sotto l'aspetto tecnico-funzionale sia economico nonché se il detto immobile sia divisibile senza rendere pregiudizio ai diritti dei dividendi, la conclusione è che il suddetto immobile risulta comodamente divisibile in porzioni separate ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun dividendo secondo la normale funzionalità dell'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 10.232,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 91.308,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 91.308,00





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 225/2023

LOTTO 2



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a COPERTINO via Sciarpo snr della superficie commerciale di **63,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

Il terreno ha un'estensione di mq 1782, con accesso da via Sciarpo o Strada Provinciale 307. La gran parte della superficie è dedicata alla coltivazione, la restante è composta da un massatto. Inoltre vi è la presenza di un box prefabbricato per cantiere, un manufatto e una copertura che unisce i due fabbricati.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 402 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3, superficie 1782, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 3,68 €, indirizzo catastale: COPERTINO, piano: terra, intestato a , derivante da Atto del 23/01/1991 Pubblico ufficiale MIGLIETTA VINCENZO Sede ARADEO (LE) Repertorio n. 179953 - COMPRAVENDITA n. 8590/7402 in atti dal 20/02/1991

Coerenze: Confina con: via Sciarpo/Prov.le 307, proprietà , proprietà (proprietà , proprietà , proprietà , proprietà , proprietà)

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente Coltivazione di alberi da frutto, ortaggi, legumi, i seguenti sistemi irrigui: metodo per microportate o a goccia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.880,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.880,50
Data della valutazione:	22/07/2024



tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello
Pagina 16 di 45





3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 15, stipulato il 20/07/2021, con scadenza il 19/07/2036, registrato il 29/07/2021 a Lecce ai nn. 7013-serie 3T, trascritto il 29/07/2021 a Lecce ai nn. 21072910582258239-000001 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1200.

Codice identificativo contratto TUP21T007013000DD



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/09/2018 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 2053 di repertorio, registrata il 21/09/2018 a Lecce ai nn. 30726, iscritta il 21/09/2018 a Lecce ai nn. 3682, a favore di _____ contro _____, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: _____

Importo capitale: _____

Durata ipoteca: _____



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/12/2022 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 2611 di repertorio, registrata il 02/02/2023 a Lecce ai nn. 4069, iscritta il 02/02/2023 a Lecce ai nn. 390, a favore di _____, contro _____, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1. _____

Importo capitale: _____

Durata ipoteca: _____



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

pignoramento immobiliare, stipulata il 18/07/2023 ai nn. 3501 di repertorio, registrata il 25/07/2023 a Lecce ai nn. 27820, trascritta il 25/07/2023 a Lecce ai nn. 22637, a favore di _____ contro _____





5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

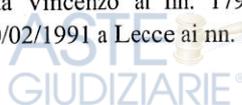
6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 23/01/1991), con atto stipulato il 23/01/1991 a firma di Notaio Miglietta Vincenzo ai nn. 179953 di repertorio, registrato il 12/02/1991 a Lecce ai nn. 2188, trascritto il 20/02/1991 a Lecce ai nn. 8590/7402



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 Approvazione D.G.R. n. 345 del 20 aprile 2001, l'immobile ricade in zona C3 - ZONA DI ESPANSIONE URBANA - EDILIZIA RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 11 "ZONA C3 - AREA DI DI ESPANSIONE URBANA - Edilizia Residenziale"

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera Approvazione D.G.R. n. 345 del 20 aprile 2001 e relativi piani di attuazione, l'immobile ricade in zona Comparto d'intervento n. 8

Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) vigente, in forza di delibera Approvato dall'Autorità di Bacino (AdB) della Puglia con Deliberazione del Comitato Istituzionale (CI) n.39 del 30 novembre 2005, l'immobile ricade in zona A.P. - Alta Pericolosità idraulica e rischio; R4 - Alta pericolosità geomorfologica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 7 "INTERVENTI CONSENTITI NELLE AREE AD ALTA PERICOLOSITÀ IDRAULICA (A.P.)"



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA



ASTE
GIUDIZIARIE®

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio (N.C.E.U.) di Lecce si evince quanto segue: - presenza di manufatto in cemento utilizzato per ricovero per galline; - presenza di una copertura in legno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il tutto è regolarizzabile mediante denuncia di variazione da presentare all'Agenzia del Territorio di Lecce.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica PREGEO per variazione sagoma: € 1.000,00
- Pratica DOCFA per modifica sagoma: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



Planimetria stato dei luoghi rilevato



Estratto di mappa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato possibile effettuare un confronto tra stato dei luoghi rilevato ed elaborati grafici depositati in quanto agli atti del comune di Copertino non risultano titoli autorizzativi/licenze edilizie/concessioni e/o altra documentazione tecnica pervenuta all'ufficio tecnico. Pertanto si evince quanto segue: - presenza di manufatto in cemento utilizzato per ricovero per galline; - presenza di una copertura in legno. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Gli abusi edilizi realizzati sono tecnicamente sanabili mediante richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria per istruire pratica edilizia: € 200,00
- Sanzione amministrativa pecuniaria per abuso edilizio: € 1.032,00
- Spese Tecniche relative alla pratica edilizia: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



Angioino, Santuario della Grottella.



Castello Angioino



Santuario di Santa Maria della Grottella

SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro sportivo
- farmacie
- negozi al dettaglio
- municipio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato

COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 1 Km
- superstrada distante 1 Km
- tangenziale distante 8 Km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno, con forma rettangolare e lati di m 129,13 e m 13,80, ha un'estensione di mq 1782 con accesso carrabile, composto da un cancello in ferro ad anta signola scorrevole, da via Sciarpo o Strada Provinciale 307.

La pavimentazione del terreno è composta per circa la metà, adiacente la strada, da

ASTE
GIUDIZIARIE®

un massetto in cemento e la restante è lasciata a coltivazioni di alberi da frutto, ortaggi e legumi.

All'incirca a metà del terreno vi sono un box prefabbricato per cantiere (utilizzato come deposito) di dimensioni 6 m x 3 mt a distanza di 3,55 m dal muro di confine e, un manufatto (utilizzato come ricovero per galline), realizzato in aderenza all'altro muro di confine con mattoni in cemento e pietra locale, non intonacato, di dimensioni 2,5 m x 5 m. con tetto a doppia falda in tegole, che sporge dai lati interni di 1,0 m e 1,50 m. I due fabbricati comunicano attraverso una copertura in lamiera a falda unica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box prefabbricato per cantiere	18,00	x	100 %	=	18,00
Manufatto	12,50	x	100 %	=	12,50
Copertura in tegole	11,50	x	100 %	=	11,50
Copertura in lamiera	21,50	x	100 %	=	21,50
Totale:	63,50				63,50



Planimetria stato dei luoghi rilevato



Planimetria stato dei luoghi rilevato - dettaglio

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello

Pagina 22 di 45

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (OMI) (02/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 335,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di valutazione costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche dei beni.

La quotazione è stata corretta principalmente sulla base dell'epoca di costruzione degli edifici e dello stato di manutenzione, inoltre si è considerato che vi sono opere difformi e non autorizzate e/o opere da demolire.

Il prezzo unitario rilevato sul sito Agenzia delle Entrate, pubblicazioni OMI risulta, per capannoni industriali siti nella periferia in stato conservativo NORMALE compreso tra €/mq 230,00 e €/mq 335,00.

In considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile, determinato in base alla suddetta indagine e lo stato attuale di conservazione, si attribuisce un valore medio di €/mq 175,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,50	x	175,00	=	11.112,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.112,50
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.112,50
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni, per far ciò si sono utilizzate le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel:



- Ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (Uff. Registro) di contratti di affitto e reperimento dei valori OMI al II semestre 2023, ultimo disponibile, di affitto di immobili nella zona di interesse per effettuare un calcolo per capitalizzazione dei redditi su edifici della medesima zona e delle caratteristiche simili a quello ricercato;
- Ricerca on-line delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricevute dal sito dell'Agenzia del territorio e riferite al II semestre 2023, riguardanti immobili nella stessa zona;
- Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade l'immobile, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita, riguardanti immobili simili a quello in oggetto da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili.

I valori di riferimento sono stati ottenuti ricavando un coefficiente globale di riduzione da applicare al prezzo base di mercato, composto dal prodotto di tre distinte aliquote che riguardano la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'immobile.

Gli elementi considerati sono dati dalle condizioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi esterni e interni, impianti).

Oltre le valutazioni relative alle tre distinte aliquote, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commercialità dell'area. Il risultato dell'elaborazione delle aliquote è stato alla fine confrontato con le quotazioni OMI per verificarne la congruità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Comune di Copertino, agenzie: Copertino, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello
Pagina 24 di 45



A	terreno agricolo	63,50	0,00	11.112,50	11.112,50
				11.112,50 €	11.112,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico – funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Studiato con la massima attenzione l'immobile suddetto, valutato lo stesso sia sotto l'aspetto tecnico-funzionale sia economico nonché se il detto immobile sia divisibile senza rendere pregiudizio ai diritti dei dividendi, la conclusione è che il suddetto immobile risulta comodamente divisibile in porzioni separate ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun dividendo secondo la normale funzionalità dell'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 5.232,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 5.880,50

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:

€. 5.880,50





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 225/2023

LOTTO 3



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COPERTINO via Sciarpo oggi denominata via Salvatore Quasimodo, della superficie commerciale di **328,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà



L'immobile per civile abitazione, si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, rialzato e terrazzo. Confinante con la ferrovia e regolarizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 682 del 20/06/1996, è composto da 6 vani principali, 2 wc, un corridoio e un ingresso, un portico chiuso, 2 depositi, un magazzino e sul terrazzo a falde. L'accesso avviene dalla strada pubblica.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 2245 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 354.29 Euro, indirizzo catastale: VIA SCIARPO COPERTINO, piano: T, intestato a , derivante da Atto del 04/12/2006 Pubblico ufficiale DELL'ANNA PAOLO Sede COPERTINO (LE) Repertorio n. 103753 - DONAZIONE ACCETTATA n. 61.1/2007 in atti dal 09/01/2007

Coerenze: Confina con: via Salvatore Quasimodo, Ferrovia, via Cesare Pavese e proprietà



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	328,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 149.110,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 149.110,00
Data della valutazione:	22/07/2024



tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello
Pagina 26 di 45





3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/09/2018 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 2053 di repertorio, registrata il 21/09/2018 a Lecce ai nn. 30726, iscritta il 21/09/2018 a Lecce ai nn. 3682, a favore di _____, contro _____, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 0

Importo capitale: € 0

Durata ipoteca: 0

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/12/2022 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 2611 di repertorio, registrata il 02/02/2023 a Lecce ai nn. 4069, iscritta il 02/02/2023 a Lecce ai nn. 390, a favore di _____, contro _____, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 0

Importo capitale: € 0

Durata ipoteca: 0

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

pignoramento immobiliare, stipulata il 18/07/2023 ai nn. 3501 di repertorio, registrata il 25/07/2023 a Lecce ai nn. 27820, trascritta il 25/07/2023 a Lecce ai nn. 22637, a favore di _____, contro _____, L, contro _____



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello
Pagina 27 di 45





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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

1 per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE ACCETTATA, con atto stipulato il 04/12/2006 a firma di Notaio Dell'Anna Paolo ai nn. 103753 di repertorio, registrato il 27/12/2006 a Lecce ai nn. 1219, trascritto il 09/01/2007 a Lecce ai nn. 61.1/2007



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

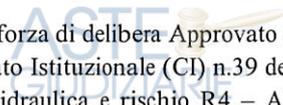
Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione D.G.R. n. 345 del 20 aprile 2001, l'immobile ricade in zona B2 - ZONA DI COMPLETAMENTO URBANO. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 8 "ZONA DI COMPLETAMENTO URBANO"

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera Approvazione D.G.R. n. 345 del 20 aprile 2001 e relativi piani di attuazione, l'immobile ricade in zona Comparto d'intervento n. 8

Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) vigente, in forza di delibera Approvato dall'Autorità di Bacino (AdB) della Puglia con Deliberazione del Comitato Istituzionale (CI) n.39 del 30 novembre 2005, l'immobile ricade in zona A.P. Alta Pericolosità idraulica e rischio R4 – Alta pericolosità geomorfologica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 7 "INTERVENTI CONSENTITI NELLE AREE AD ALTA PERICOLOSITÀ IDRAULICA (A.P.)"



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

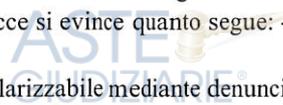
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra stato dei luoghi e l'estratto di mappa presente presso l'Agenzia del Territorio (N.C.E.U.) di Lecce si evince quanto segue: - realizzazione del piano seminterrato; - ampliamento del piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il tutto è regolarizzabile mediante denuncia di variazione da presentare all'Agenzia del Territorio di Lecce.



ASTE
GIUDIZIARIE®L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per modifica sagoma: €.1.000,00
- Pratica PREGEO per modifica sagoma: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici depositati con i vari titoli abilitativi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Copertino si evince quanto segue: - realizzazione del piano seminterrato; - ampliamento del piano terra (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

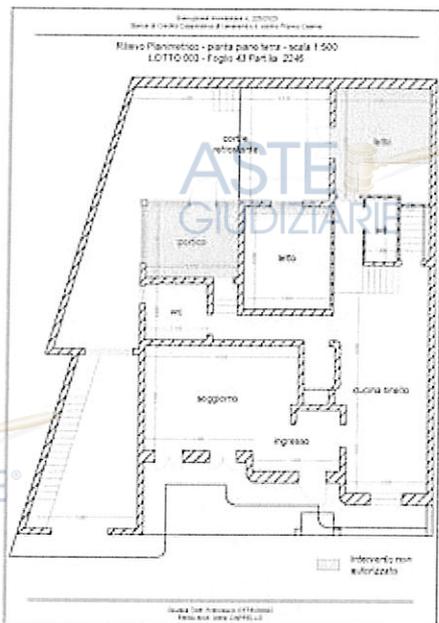
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nel 2021 è stata presentata la pratica edilizia n. 09/2021 "Progetto per la sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. di un ampliamento ad una civile abitazione a piano terra e reperimento di aree a parcheggio a piano scantinato in via Quasimodo Salvatore." LA suddetta pratica, in seguito è stata bloccata e diniegato il rilascio del titolo edilizio in quanto "l'area d'intervento ricade in zona B2 di completamento urbano nello strumento urbanistico vigente (P.R.G.) e la proposta progettuale risulta in contrasto con le N.T. e R.E. in quanto la sanatoria del seminterrato appare improponibile in ordine alla cronologicità di realizzo del piano terra oggetto di condono edilizio ai sensi dell'art.35 della Legge n. 47/85 (concessione edilizia in sanatoria n.682 del 20.06.1996) e l'intervento oggetto della presente pratica edilizia (seminterrato)." Pertanto non è possibile regolarizzare i volumi ampliati e il piano seminterrato.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

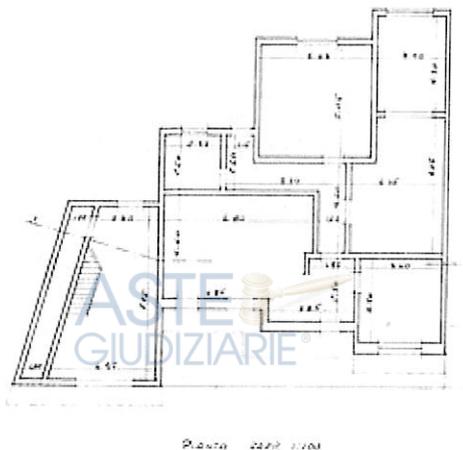
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello
Pagina 29 di 45

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria stato dei luoghi rilevato - piano terra



Planimetria autorizzata da C.E. in sanatoria n. 685/1996 - piano terra

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COPERTINO VIA SCIARPO OGGI DENOMINATA VIA SALVATORE
QUASIMODO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COPERTINO via Sciarpo oggi denominata via Salvatore Quasimodo, della superficie commerciale di **328,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile per civile abitazione, si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, rialzato e terrazzo. Confinante con la ferrovia e regolarizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 682 del 20/06/1996, è composto da 6 vani principali, 2 wc, un corridoio e un ingresso, un portico chiuso, 2 depositi, un magazzino e sul terrazzo a falde. L'accesso avviene dalla strada pubblica.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 2245 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 354,29 Euro, indirizzo catastale: VIA SCIARPO COPERTINO, piano: T, intestato a



derivante da Atto del 04/12/2006 Pubblico ufficiale DELL'ANNA PAOLO
sede COPERTINO (LE) Repertorio n. 103753 - DONAZIONE ACCETTATA n. 61.1/2007 in
atti dal 09/01/2007

Coerenze: Confina con: via Salvatore Quasimodo, Ferrovia, via Cesare Pavese e proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.



Estratto di mappa



Zona in cui trovasi il terreno

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 Ospedale di San Giuseppe, Parco della Grottella). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Copertura con fibra ottica 30Mbit/s -100Mbit/s - FTTC - Rame [Fonte: Ministero delle imprese e del Made in Italy - Piano strategico Banda Ultralarga], le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Angioino, Santuario della grottella.



Castello Angioino



Santuario di Santa Maria della Grottella

SERVIZI

asilo nido

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m
superstrada distante 7 Km
tangenziale distante 20 Km

eccellente ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello

Pagina 31 di 45





livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

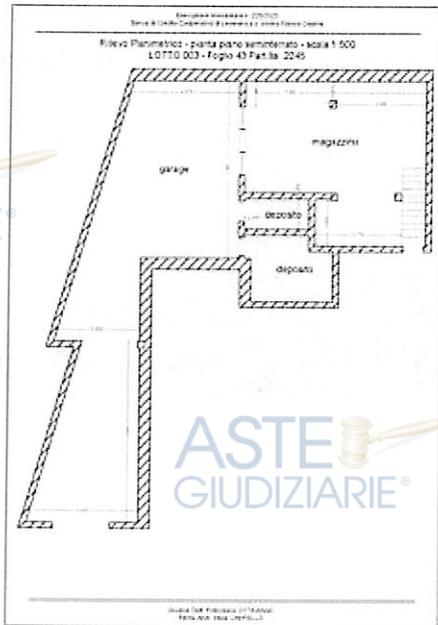
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

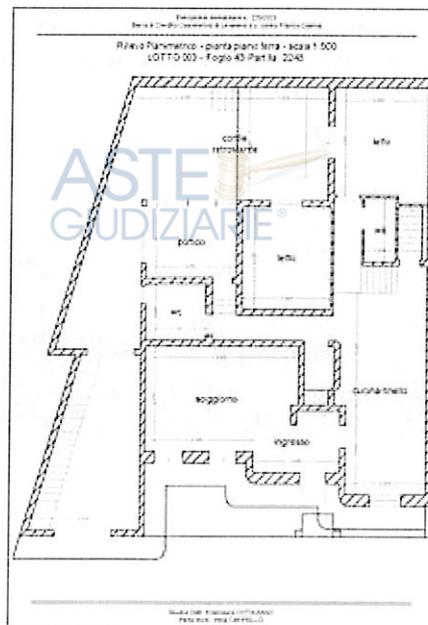
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile per civile abitazione, si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, terra e copertura. Confina da lato ovest con la ferrovia ed è stato regolarizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 682 del 20/06/1996.

Sviluppa una superficie di circa 150 mq ed è composto da 6 vani principali, 2 wc, un corridoio e un ingresso, un portico chiuso, 2 depositi, un magazzino e sul terrazzo a falde è presente un vano tecnico. L'accesso avviene dalla strada pubblica. La struttura portante è costituita da un'intelaiatura in cemento armato con copertura a falda inclinata in tegole. È rifinita con pavimenti in gres, pareti ben pitturate, porte in legno e infissi esterni in pvc e persiane in alluminio ogni ambiente è ben areato ed illuminato. Tutti i bagni sono rivestiti fino a 2 mt circa da ceramica di buona qualità.



Planimetria stato dei luoghi rilevato - piano seminterrato



Planimetria stato dei luoghi rilevato - piano terra

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	57,00	x	100 %	=	57,00
Magazzino	50,00	x	100 %	=	50,00
Depositi	34,00	x	100 %	=	34,00
Ingresso	11,00	x	100 %	=	11,00
Soggiorno	27,00	x	100 %	=	27,00
Cucina-tinello	40,00	x	100 %	=	40,00
Corridoi	15,00	x	100 %	=	15,00
Bagni	11,00	x	100 %	=	11,00
Portico	13,00	x	100 %	=	13,00
Letto	38,00	x	100 %	=	38,00
Cortile retrostante	65,00	x	50 %	=	32,50
Totale:	361,00				328,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio (OMI) (02/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 395,00

Valore massimo: 530,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di valutazione costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche dei beni.

La quotazione è stata corretta principalmente sulla base dell'epoca di costruzione degli edifici e dello stato di manutenzione, inoltre si è considerato che vi sono opere difformi e non autorizzate e/o opere da demolire.

Il prezzo unitario rilevato sul sito Agenzia delle Entrate, pubblicazioni OMI risulta, per capannoni industriali siti nella periferia in stato conservativo NORMALE compreso tra €/mq 395,00 e €/mq 530,00.

In considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile, determinato in base alla suddetta indagine e lo stato attuale di conservazione, si attribuisce un valore medio di €/mq 460,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello

Pagina 33 di 45



Valore superficie principale: 328,50 x 460,00 = 151.110,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 151.110,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 151.110,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni, per far ciò si sono utilizzate le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel:

- Ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (Uff. Registro) di contratti di affitto e reperimento dei valori OMI al II semestre 2023, ultimo disponibile, di affitto di immobili nella zona di interesse per effettuare un calcolo per capitalizzazione dei redditi su edifici della medesima zona e delle caratteristiche simili a quello ricercato;
- Ricerca on-line delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricevute dal sito dell'Agenzia del territorio e riferite al II semestre 2023, riguardanti immobili nella stessa zona;
- Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade l'immobile, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita, riguardanti immobili simili a quello in oggetto da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili.

I valori di riferimento sono stati ottenuti ricavando un coefficiente globale di riduzione da applicare al prezzo base di mercato, composto dal prodotto di tre distinte aliquote che riguardano la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'immobile.

Gli elementi considerati sono dati dalle condizioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi esterni e interni, impianti).

Oltre le valutazioni relative alle tre distinte aliquote, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commercialità dell'area. Il risultato dell'elaborazione delle aliquote è stato alla fine confrontato con le quotazioni OMI per verificarne la congruità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Comune di Copertino, agenzie: Copertino, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello

Pagina 34 di 45



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	328,50	0,00	151.110,00	151.110,00
				151.110,00 €	151.110,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico – funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Studiato con la massima attenzione l'immobile suddetto, valutato lo stesso sia sotto l'aspetto tecnico-funzionale sia economico nonché se il detto immobile sia divisibile senza rendere pregiudizio ai diritti dei dividendi, la conclusione è che il suddetto immobile risulta comodamente divisibile in porzioni separate ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun dividendo secondo la normale funzionalità dell'intero.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 149.110,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello
Pagina 35 di 45





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:

€ 149.110,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 225/2023

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a NARDO' via Capri 19. della superficie commerciale di **460,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Il terreno ubicato in via Capri nella località di Frascone di Sant'Isidoro del Comune di Nardò. Ha un'estensione di mq 460,0. L'accesso avviene da un cancello carrabile ad andata unica scorrevole. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 860 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD 2, superficie 460, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: via Capri, piano: Terra, intestato a _____, derivante da Atto del 24/04/1990 Pubblico ufficiale GENNARO BARONE Sede LECCE (LE) Repertorio n. 27410 Registrazione n. 3597 registrato in data 14/05/1990 - n. 6725.1/1990 in atti dal 12/12/1995

Coerenze: Confina con: via Capri, proprietà _____ proprietà _____ proprietà _____

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: /, le seguenti sistemazioni agrarie: /, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: /, arboree: /, di selvicoltura: /

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	460,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.400,00
Data della valutazione:	22/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 15, stipulato il 20/07/2021, con scadenza il 19/07/2036, registrato il 29/07/2021 a Lecce ai nn. 7013-serie 3T, trascritto il 29/07/2021 a Lecce ai nn. 21072910582258239-000001 (il contratto è

stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1200.

Codice identificativo contratto TUP21T007013000DD

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/09/2018 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 2053 di repertorio, registrata il 21/09/2018 a Lecce ai nn. 30726, iscritta il 21/09/2018 a Lecce ai nn. 3682, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: [redacted]

Importo capitale: [redacted]

Durata ipoteca: 20

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/12/2022 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 2611 di repertorio, registrata il 02/02/2023 a Lecce ai nn. 4069, iscritta il 02/02/2023 a Lecce ai nn. 390, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: [redacted]

Importo capitale: [redacted]

Durata ipoteca: [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

pignoramento immobiliare, stipulata il 18/07/2023 ai nn. 3501 di repertorio, registrata il 25/07/2023 a Lecce ai nn. 27820, trascritta il 25/07/2023 a Lecce ai nn. 22637, a favore di [redacted] contro [redacted]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 24/04/1990), con atto stipulato il 24/04/1990 a firma di Notaio Barone Gennaro ai nn. 27410 di repertorio, trascritto il 14/05/1990 a Lecce ai nn. 14336

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono Edilizio ai sensi dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 "Misure di razionalizzazione delle finanze pubbliche" N. 1527/94, intestata a ██████████, per lavori di Regularizzazione della civile abitazione costruita in assenza di concessione od autorizzazione edilizia.

Il titolo è riferito solamente a Civile abitazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione D.G.R. n. 345 del 20 aprile 2001, l'immobile ricade in zona C5 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 70 "ZONE C - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DEI NUOVI INSEDIAMENTI COSTIERI E RURALI" art. 71 "ZONE C5 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto di mappa



Planimetria stato dei luoghi rilevato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN NARDO' VIA CAPRI 19
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a NARDO' via Capri 19, della superficie commerciale di **460,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Il terreno ubicato in via Capri nella località di Frascone di Sant'Isidoro del Comune di Nardò. Ha un'estensione di mq 460,0. L'accesso avviene da un cancello carrabile ad andata unica scorrevole. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 860 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD 2, superficie 460, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: via Capri, piano: Terra, intestato a **erivante da Atto del 24/04/1990 Pubblico ufficiale GENNARO BARONE Sede LECCE (LE) Repertorio n. 27410 Registrazione n. 3597 registrato in data 14/05/1990 - n. 6725.1/1990 in atti dal 12/12/1995**
Coerenze: Confina con: via Capri, proprietà **io, proprietà a, proprietà**

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: /, le seguenti sistemazioni agrarie: /, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: /, arboree: /, di selvicoltura: /

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto di mappa



Zona in cui trovasi il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Torre Sant'Isidoro, Palazzo dell'Università.



Palazzo dell'Università



Torre Sant'Isidoro



SERVIZI

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 15 Km
 superstrada distante 30 Km
 tangenziale distante 30 Km

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Il terreno, con forma rettangolare e lati di m 23,0 e m 20,0, di estensione di mq 460,0. Ubicato in via Capri nella località di Frascone di Sant'Isidoro del Comune di Nardò.
L'accesso avviene da un cancello carrabile ad anta unica scorrevole.

La recinzione del terreno è del tipo muretto a secco, di altezza dal lato di accesso circa 200 cm e i restanti due lati che delimitano la proprietà maggiore di 200 cm.

Il terreno è a servizio del fabbricato ad esso adiacente di altra proprietà. E' ricoperto principalmente da prato con qualche pianta, posizionata vicino ai camminamenti, del tipo palma da dattero, anche un tronchetto della felicità, un carrubo, un ciliegio, un melograno.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	460,00	x	100 %	=	460,00
Totale:	460,00				460,00



Estratto di mappa



Planimetria stato dei luoghi rilevato

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio (OMI) (02/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di valutazione costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello

Pagina 42 di 45



ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche dei beni.

La quotazione è stata corretta principalmente sulla base dell'epoca di costruzione degli edifici e dello stato di manutenzione, inoltre si è considerato che vi sono opere difformi e non autorizzate e opere da demolire.

Il prezzo unitario rilevato sul sito Agenzia delle Entrate, pubblicazioni OMI risulta, per una abitazione civile sita nella marina di Sant'Isidoro in stato conservativo NORMALE compreso tra €/mq 770,00 e €/mq 1050,00.

In considerazione delle specifiche caratteristiche del terreno, determinato in base alla suddetta indagine e lo stato attuale di conservazione, si attribuisce un valore medio di €/mq 80,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	460,00	x	80,00	=	36.800,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 36.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 18.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Si è stimato il prezzo di mercato, quale valore medio di una serie di valutazioni, per far ciò si sono utilizzate le seguenti metodologie di ricerca consistenti nel:

- Ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (Uff. Registro) di contratti di affitto e reperimento dei valori OMI al II semestre 2023, ultimo disponibile, di affitto di immobili nella zona di interesse per effettuare un calcolo per capitalizzazione dei redditi su edifici della medesima zona e delle caratteristiche simili a quello ricercato;
- Ricerca on-line delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricevute dal sito dell'Agenzia del territorio e riferite al II semestre 2023, riguardati immobili nella stessa zona;
- Ricerca dei valori di mercato degli immobili nella zona nella quale ricade l'immobile, preceduto da un'indagine di mercato attraverso la quale si è cercato di stabilire il prezzo che normalmente è praticato in contrattazioni di compravendita, riguardanti immobili simili a quello in oggetto da stimare per tipo, caratteristiche costruttive e di posizione, più o meno simili.

I valori di riferimento sono stati ottenuti ricavando un coefficiente globale di riduzione da applicare al prezzo base di mercato, composto dal prodotto di tre distinte aliquote che riguardano la vetustà, la finitura e lo stato di manutenzione di ogni singolo elemento compositivo dell'immobile.

Gli elementi considerati sono dati dalle condizioni generali dei fabbricati, dalle dotazioni degli stessi (servizi, finiture, infissi esterni e interni, impianti).

Oltre le valutazioni relative alle tre distinti aliquote, sono da farsi alcune considerazioni fondamentali riguardanti la posizione e la particolare commercialità dell'area. Il risultato dell'elaborazione delle



aliquote è stato alla fine confrontato con le quotazioni OMI per verificarne la congruità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Comune di Nardò, agenzie: Nardò, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	460,00	0,00	36.800,00	18.400,00
				36.800,00 €	18.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Studiato con la massima attenzione l'immobile suddetto, valutato lo stesso sia sotto l'aspetto tecnico-funzionale sia economico nonché se il detto immobile sia divisibile senza rendere pregiudizio ai diritti dei dividendi, la conclusione è che il suddetto immobile risulta comodamente divisibile in porzioni separate ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun dividendo secondo la normale funzionalità dell'intero.

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: **€ 18.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello
Pagina 44 di 45



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:

€ 18.400,00

data 22/07/2024

il tecnico incaricato
Arch. Irene Cappello



tecnico incaricato: Arch. Irene Cappello
Pagina 45 di 45



