

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 260/2022

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**L**a MELENDUGNO Contrada Crigni, della superficie commerciale di **325,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

La zona di terreno è raggiungibile percorrendo la S.P. 366, nella direzione San Cataldo San Foca Nel tratto San Foca - Roca, poco prima del rudere della [REDACTED], sulla destra della provinciale si trova imbroccata una strada sterrata delimitata su entrambi i lati da uno steccato ligneo. La zona, che si raggiunge procedendo per circa 50 m sulla strada sterrata e guardando sul lato destro, risulta inaccessibile per la presenza di una fitta vegetazione costituita da bosco, eucalpti e macchia mediterranea.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 278 (catasto terreni), partita 11682, qualità/classe PASCOLO 2, superficie 325, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato [REDACTED]

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	325,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 487,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 414,38
Data della valutazione:	22/10/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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





## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di [REDACTED] Conferimento in [REDACTED] con atto stipulato il [REDACTED].  
Con Sentenza n. 86 [REDACTED] unita di formula esecutiva in data 28/06/2017 [REDACTED] accolto la Domanda Revocatoria [REDACTED] revocando l'Atto di Conferimento [REDACTED] e condannando [REDACTED] e, Annotando di Inefficacia relativa, l'Atto di Conferimento in data 29/12/2017 con Annotamento n. [REDACTED] Registro Particolare.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] compravendita (dal 24/11/1963 fino al 06/06/2006), con atto stipulato il 24/11/1963 a firma di [REDACTED] registrato il 14/10/1963 a Lecce ai [REDACTED] trascritto il [REDACTED].  
- [REDACTED] di successione in morte [REDACTED] (dal 06/06/2006 fino al 07/03/2008), registrato il 04/06/2007 a Lecce

## 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 G.R. n°105 del 13/02/2001, l'immobile ricade in zona F6 - Parco Urbano.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Relativamente alle alberature esistenti sono consentiti interventi volti alla loro conservazione nonché alla loro integrazione; sono anche consentite operazioni di rimboscimento; tutte le nuove essenze dovranno essere scelte tra quelle caratteristiche della flora locale e mediterranea con particolare attenzione anche alla ricostituzione o al nuovo impianto di macchia mediterranea. Negli elaborati di P.R.G. sono indicati i comparti di minimo intervento, ciascuno dei quali dovrà essere oggetto di strumento attuativo di iniziativa pubblica e/o privata. Le eventuali nuove recinzioni - sia interne che lungo la viabilità perimetrale - saranno tutte del tipo totalmente trasparente a partire da un'altezza massima di cm 30 dal terreno. Si dovranno prevedere sentieri pedonali e/o viali tagliafuoco (per questi ultimi è necessario il parere dei Vigili del Fuoco). È consentita la realizzazione di aree a parcheggio ubicate nelle zone marginali e fabbricati di tipo precario, ubicati nelle zone marginali e/o nelle radure, da destinare a depositi attrezzi per la manutenzione del parco, servizi igienici e piccoli posti di ristoro, per una superficie lorda complessiva inferiore allo 0,5% di quella territoriale ed un'altezza massima inferiore a m 4,00.

## 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 MELENDUGNO CONTRADA CRIGNI  
DI CUI AL PUNTO L**

a MELENDUGNO Contrada Crigni, della superficie commerciale di **325,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

La zona di terreno è raggiungibile percorrendo la S.P. 366, nella direzione San Cataldo San Foca Nel tratto San Foca - Roca, poco prima del rudere della [REDACTED], sulla destra della provinciale si trova imbroccata una strada sterrata delimitata su entrambi i lati da uno steccato ligneo. La zona, che si raggiunge procedendo per circa 50 m sulla strada sterrata e guardando sul lato destro, risulta inaccessibile per la presenza di una fitta vegetazione costituita da bosco, eucalipti e macchia mediterranea.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 278 (catasto terreni), partita 11682, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 325, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono San Foca, Torre dell'Orso). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	325,00	x	100 %	=	325,00
<b>Totale:</b>	<b>325,00</b>				<b>325,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le disposizioni dello strumento urbanistico, insieme ai vincoli del PPTR, rendono l'appezzamento di



terreno difficilmente sfruttabile.

Per la determinazione del valore unitario si è fatto riferimento al valore di mercato indicato dal Comune di Melendugno per le aree edificabili, con riferimento alle zone F6.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 325,00 x 1,50 = 487,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 487,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 487,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dei beni si è adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, confrontandolo, al contempo, con i valori agricoli medi della provincia di Lecce dell'Agenzia delle Entrate riferite all'anno 2015.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno, agenzie: [REDACTED] Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Tabelle 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
L		325,00	0,00	487,50	487,50
				<b>487,50 €</b>	<b>487,50 €</b>

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: € 487,50



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 73,13</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 414,38</b>

data 24/10/2023

il tecnico incaricato  
Carmen Benedetti

