

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. A. Barbetta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. LUIGI CISOTTA

CF: CST LGU 66R28 A350Q
con studio in LECCE (LE) VIA CICOLELLA 8/A
telefono: 0832 343810
fax: 0832 343810
email: luigicisotta@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

TerrenoAgricolo a Novoli (Le) contrada "Cupa" snc della superficie commerciale di circa 2.111 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Trattasi di terreno agricolo con accesso direttamente dalla Strada Vicinale Cupa. E' allo stato priva di coltivazione eccezion fatta nella sua parte posteriore dove sono presenti alberi di ulivo. Di forma pressoché rettangolare, prospetta su via principale

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 407, (catasto terreni), seminativo, classe 2, are 21.11, reddito dominicale euro 10.90, reddito agrario euro 6.00, indirizzo catastale: contrada "Cupa": T, intestato a [REDACTED] per 1/1 derivante da: Atto del 14/03/2018 Pubblico ufficiale ERICO MICHELE sede Brindisi (BR) Repertorio n. 102841-DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 10200.1/2018 Reparto PI di LECCE in atti dal 09/04/2018.

Coerenze: Confina a Nord con particella 413, a Est con particella 294, a Sud con particella 408, ad Ovest con strada pubblica.



Ingresso da via vicinale Cupa



Ingresso da via vicinale Cupa





Confine con particella 294



Confine con particella 408



terreno



terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 2111,00 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: | € 10.132,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 8.612,20 |
| Data della valutazione: | 20/08/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto esecutivo cautelare Numero di Repertorio 35 del 23/01/2023 a favore di:

contro

per la quota di 1/1 di proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nota di Trascrizione R.G. 7370 R.Part 5967 del 27/02/2023.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO per 1/1
Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

-In virtù di atto di donazione ai rogiti del Notaio Errico Michele di Brindisi (BR) in data 14 marzo 2018 n. 102841 di repertorio trascritto a Lecce in data 09 aprile 2018 al n. 10200 particolare, dai Signori e a loro volta proprietari da data anteriore al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

BENI IN NOVOLI CONTRADA "CUPA"

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno Agricolo a Novoli (Le) contrada "Cupa" snc della superficie commerciale di 2111 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno agricolo con accesso direttamente dalla Strada Vicinale Cupa. E' allo stato priva di coltivazione eccezion fatta nella sua parte posteriore dove sono presenti alberi di ulivo. Di forma pressoché rettangolare, prospetta su via principale.

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 407, (catasto terreni), seminativo, classe 2, are 21.11, reddito dominicale euro 10.90, reddito agrario euro 6.00, indirizzo catastale: contrada "Cupa": T, intestato a [REDACTED] per 1/1 derivante da: Atto del 14/03/2018 Pubblico ufficiale ERICO MICHELE sede Brindisi (BR) Repertorio n. 102841-DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 10200.1/2018 Reparto PI di LECCE in atti dal 09/04/2018.

Coerenze: Confina a Nord con particella 413, a Est con particella 294, a Sud con particella 408, ad Ovest con strada pubblica.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona periferica al centro abitato del Comune di Novoli ma nelle immediate vicinanze dello stesso. Sono presenti nelle immediate vicinanze abitazioni di tipo residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno | 2.111,00 | x | 100 % | = | 2.111,00 |
| Totale: | 2.111,00 | | | | 2.111,00 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

.

Componenti edilizie e costruttive:

.

Impianti:



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.111,00 x 4,8 = 10.132,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 10.132,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 10.132,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Ugento, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Terreno Agricolo | 2111,00 | 0,00 | 10.132,00 | 10.132,00 |
| | | | | 10.132,00 € | 10.132,00 € |

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: € 10.132,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.519,80

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

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

€ 8.612,20

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

data 20/08/2023

il tecnico incaricato
LUIGI CISOTTA

