



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

.....

DEBITORE:

.....

GIUDICE:

Dr. MAGGIORE Giancarlo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

IVAN MARROCCO

CF: MRRVNI83H19E506D

con studio in SAN CESARIO DI LECCE (LE) PIAZZA BOLOGNA, 15

telefono: 3471961484

email: ivan.marrocco@libero.it

PEC: ivan.marrocco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2017

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A rurale a UGENTO, della superficie commerciale di **700,05** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (.....)

Il fabbricato rurale, allo stato dei luoghi è accessibile da ogni suo lato, in quanto aperto e con infissi da sostituire, le due particelle 43-50 comportano ad essere un unico immobile, con suo ingresso, cucina, bagno, stanze da letto e porticato. In linea generale è da ristrutturare, all'esterno vi è un pozzo artesiano.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 82, derivante da
Coerenze: confinante con le p.lle 50 - 150
- foglio 9 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 35, intestato a
Coerenze: confinante con le p.lle 43 - 150
- foglio 9 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3887, intestato a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 700,05 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 35.468,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 30.147,80 |
| Data della valutazione: | 05/04/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

Iscrizioni: Nessuna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

.....

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

.....

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:

ATTUALE PROPRIETARIO:

.....

PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risulta presente, nessuna pratica edilizia nel Comune di Ugento in quanto fabbricato rurale e c'è l'obbligo di essere dichiarato al catasto fabbricati.

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1 - AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: IF = 0,03 - 0,010 mc/mq Superficie minima del lotto 10.000 mq N°piani = 1 Altezza max degli edifici = 4,00 m. - 7,00 m. Distanza dai confini in assoluto = 10,00 m. Distanza dagli edifici = 20,00 m. Distanze delle strade = D.M. 1.4. '68 TIPI EDILIZI AMMESSI: Case rurali, opifici. DESTINAZIONE D'USO: Residenziale a servizio dell'azienda agricola, impianti per la produzione e trasformazione dei prodotti agricoli, stalle.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta essere presente al catasto fabbricati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOC.FA. : €.350,00
- Sanzione Agenzia delle Entrate minima: €.1.032,00

La Sanzione dell'Agenzia delle Entrate potrebbe arrivare alle oltre 8000,00 euro

CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN UGENTO

RURALE

DI CUI AL PUNTO A

rurale a UGENTO, della superficie commerciale di **700,05** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (.....)

Il fabbricato rurale, allo stato dei luoghi è accessibile da ogni suo lato, in quanto aperto e con infissi da sostituire, le due particelle 43-50 comportano ad essere un unico immobile, con suo ingresso,

cucina, bagno, stanze da letto e porticato. In linea generale è da ristrutturare, all'esterno vi è un pozzo artesiano.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 82, derivante da
- Coerenze: confinante con le p.lle 50 - 150
- foglio 9 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 35, intestato a
- Coerenze: confinante con le p.lle 43 - 150
- foglio 9 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3887, intestato a



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------|---------------------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

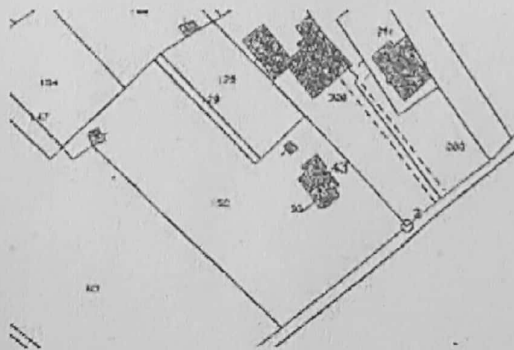
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 |
|----------------------------|-----------------|---|--------|---|---------------|
| Fabbricato rurale p.lla 43 | 82,00 | x | 100 % | = | 82,00 |
| Fabbricato rurale p.lla 50 | 35,00 | x | 100 % | = | 35,00 |
| Terreno agricolo p.lla 150 | 3.887,00 | x | 15 % | = | 583,05 |
| Totale: | 4.004,00 | | | | 700,05 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **73.700,00**

€ 73.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 36.850,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno, essendo a propria discrezione, adottare il metodo della stima sintetica a vista. Dalle indagini condotte in loco presso operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato e cioè, riguardo gli immobili ubicati nel Comune di Ugento, della zona d'interesse, si ha sugli euro 600,00 al metro quadro(mq) per fabbricato ed euro 3,00(mq) per terreno.

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 AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | rurale | 700,05 | 0,00 | 73.700,00 | 36.850,00 |
| | | | | 73.700,00 € | 36.850,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.382,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 35.468,00**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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 5.320,20

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: €. 30.147,80