



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Paolo MORONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Barbara TUNDO



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno residenziale a COLLEPASSO in Località Carrozzini, della superficie commerciale di **1.039,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1411 (catasto terreni), partita 0007876, qualita/classe ULIVETO, superficie 112, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: COLLEPASSO, intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/02/1995 in atti dal 03/03/1995 (n. 933.2/1995)
Coerenze:

a nord con p. 1403, stessa proprietà,

a sud con p. 1412, stessa proprietà,

ad est con p. 1410, di proprietà di:

, per

1/3,

,

per 1/3,

,

per 1/3,

ad ovest con p. 1413 di proprietà di:

, per

1/3,

,

per 1/3,

- foglio 7 particella 1403 (catasto terreni), partita 0007877, qualita/classe ULIVETO, superficie 927, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 1,20 €, indirizzo catastale: COLLEPASSO, intestato a , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/02/1995 in atti dal 03/03/1995 (n. 933.1/1995)
Coerenze:

a sud con p. 1411, stessa proprietà,

a nord, ovest ed est con p. 1400 di proprietà di:

, Livellario per

1/3,

, Livellario

per 1/3,

, Livellario

per 1/3,

, Concedente in parte,

, Concedente in parte.

Presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente carbonatica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.039,00 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:	€. 35.845,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.050,00
Data della valutazione:	27/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, 05/01/2022, i terreni non risultano occupati; sono incolti e privi di recinzione.

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 volontaria attiva, stipulata il 28/06/2007

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento stipulato il 19/03/2021

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/1995),

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 08/01/1985 fino al 11/04/1995),

per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 08/01/1985 fino al 11/04/1995),

per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 08/01/1985 fino al 11/04/1995),

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Allo stato attuale il comparto non risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria.

E' però presente soltanto il tracciamento della viabilità di piano.

Lo schema di convenzione approvato prevede che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sia effettuata dal Comune di Collepasso con il pagamento degli oneri di urbanizzazione a carico dei proprietari.

In alternativa i proprietari hanno la facoltà di realizzare a proprie spese le urbanizzazioni necessarie e scomputarle dal pagamento dovuto al Comune.

Per il lotto in questione, indicato con il n. 1 dell'isolato 16, secondo la tabella di compensazione del Piano Particolareggiato, a fronte di una superficie catastale/interessata di 1.039 mq, è assegnata una superficie di 694 mq ed una cubatura di 1.513,07 mc.

Gli oneri di urbanizzazione, aggiornati al maggio 2021, ammontano ad €/mq 20,94.

Oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione, al fine di poter ottenere il permesso di costruire, dovrà essere anche versato il contributo per costo di costruzione che dipende dal tipo di edificio da



realizzare.

Nello specifico le tabelle comunali riportano importi differenti per le tipologie unifamiliari e bifamiliare, e tariffe più basse se l'edificio assicura il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianti solari termici.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. del 3.05.1976, l'immobile ricade in zona Zona C1 completamento insediamenti residenziali - Comparto 1.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona C1 Comparto 1 del Piano Particolareggiato zona C1 comparto " 1 ":

- approvato con deliberazione C.C. n. 177 del 21.12.1987, ha perso efficacia nel 1997;
- adottato il nuovo Piano Particolareggiato zona C1 comparto " 1 " con deliberazione G.C. n. 29 del 19.06.2007;
- approvato con deliberazione C.C. n. 44 del 01.10.2007.

E' soggetto alle seguenti prescrizioni:

1) Zona "C1 COMPLETAMENTO INSEDIAMENTI RESIDENZIALI — COMPARTO 1"

- piantumazione: lungo gli spazi pubblici;
- I.F.F: Tabella di compensazione;
- Distanza dai confini: 5,00 mt o sul confine;
- Distanza dai fabbricati: 10,00 mt o in aderenza;
- Numero dei piani: n. 2;
- Altezza massima: 8,00 m;
- Garages o parcheggi privati: 10/100 mq/mc;
- Rapporto di copertura:
 - case isolate: 25%;
 - case addossate: 40%;
- Destinazione d'uso: case a schiera accoppiate e isolate;
- Lotto minimo:
 - Case isolate: 850 mq.
 - Case addossate: 380 mq.

Le particelle 1403 e1411 del Foglio 7 costituiscono il lotto 1 dell'Isolato 16 del Piano Particolareggiato.

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 DIFORMITÀ**

BENI IN COLLEPASSO LOCALITÀ CARROZZINI
TERRENO RESIDENZIALE
DI CUI AL PUNTO A

Terreno residenziale a COLLEPASSO in Località Carrozzini, della superficie commerciale di 1.039,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1411 (catasto terreni), partita 0007876, qualita/classe ULIVETO, superficie 112, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: COLLEPASSO, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/02/1995 in atti dal 03/03/1995 (n. 933.2/1995)
Coerenze:

a nord con p. 1403, stessa proprietà,
a sud con p. 1412, stessa proprietà,
ad est con p. 1410, di proprietà di:

1/3, _____ per
per 1/3, _____
per 1/3, _____
ad ovest con p. 1413 di proprietà di:

1/3, _____, per
per 1/3, _____
per 1/3.

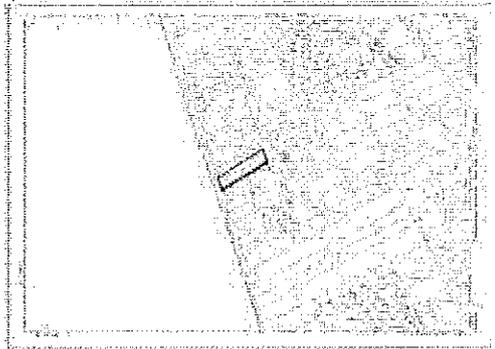
- foglio 7 particella 1403 (catasto terreni), partita 0007877, qualita/classe ULIVETO, superficie 927, reddito agrario 1,20 €, reddito dominicale 1,20 €, indirizzo catastale: COLLEPASSO, intestato a _____, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/02/1995 in atti dal 03/03/1995 (n. 933.1/1995)
Coerenze:

a sud con p. 1411, stessa proprietà,
a nord, ovest ed est con p. 1400 di proprietà di:

1/3, _____, Livellario per
per 1/3, _____, Livellario
per 1/3, _____, Livellario

_____, Concedente in parte,
_____, Concedente in parte.

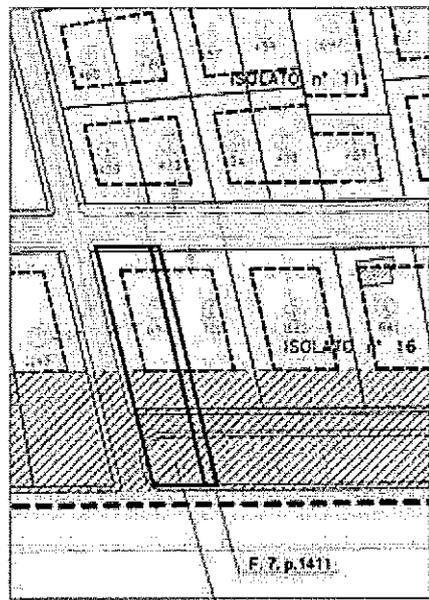
Presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente carbonatica.



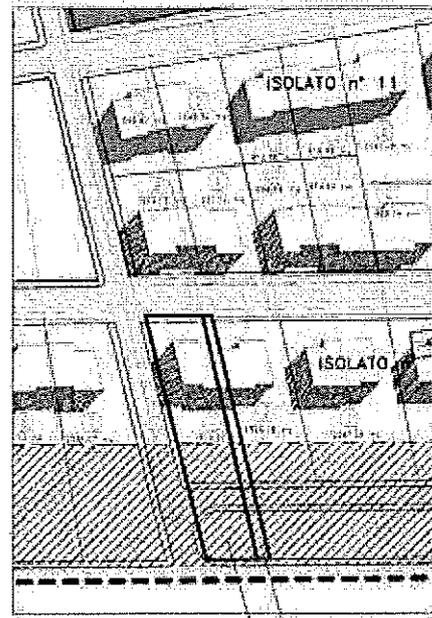
Estratto di mappa F. 7



Stralcio Programma di Fabbricazione



SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO



PLANIVOLUMETRICO

Sagoma di massimo ingombro Piano Particolareggiato, lotto 1, Isolato 16

Planivolumetrico Piano Particolareggiato, lotto 1, Isolato 16

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce 33 Km, Maglie 13 km, Galatina 11 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★★★★★

biblioteca

nella media ★★★★★★

campo da tennis

nella media ★★★★★★

centro sportivo

nella media ★★★★★★

cinema

nella media ★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★

municipio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
polizia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 84 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 199 km	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
porto distante 76 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

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:

Terreno edificabile sito nel comune di Collepasso alla località Carrozini ricadente, secondo il Programma di Fabbricazione, in zona C1 Completamento insediamenti residenziali - Comparto 1, del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione C.C. n. 44 del 01.10.2007.

Le particelle in oggetto costituiscono il lotto 1 dell'Isolato 16 del suddetto Piano Particolareggiato. Secondo le tabelle di compensazione del Piano, a fronte di una superficie catastale/interessata di 1.39 mq, la superficie assegnata al lotto, al netto dell'area da cedere per la sede stradale, è pari a 694 mq con una cubatura realizzabile pari a 1.513,07 mc.

Allo stato attuale il comparto non risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria, ma è presente soltanto il tracciamento della viabilità di piano.

Lo schema di convenzione approvato prevede che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sia effettuata dal Comune di Collepasso con il pagamento degli oneri di urbanizzazione a carico dei proprietari; in alternativa i proprietari hanno la facoltà di realizzare a proprie spese le urbanizzazioni necessarie e scomputarle dal pagamento degli oneri dovuti al Comune.

Gli oneri di urbanizzazione, aggiornati al maggio 2021, ammontano ad €/mq 20,94.

Oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione, al fine di poter ottenere il permesso di costruire, dovrà essere anche versato il contributo per il costo di costruzione che dipenderà dal tipo di edificio da realizzare.

Nello specifico le tabelle comunali riportano importi differenti per le tipologie unifamiliari e bifamiliare, e tariffe più basse se l'edificio assicura il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianti solari termici.



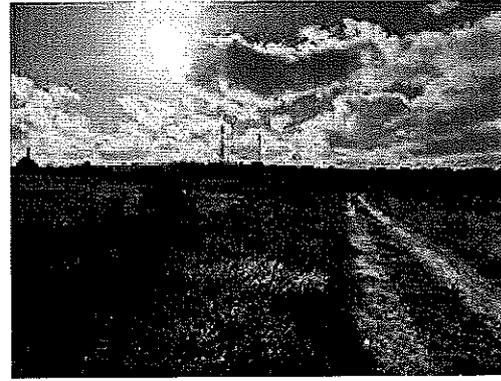
Viste del lotto



Viste del lotto



Viste del lotto



Viste del lotto

CONSISTENZA:

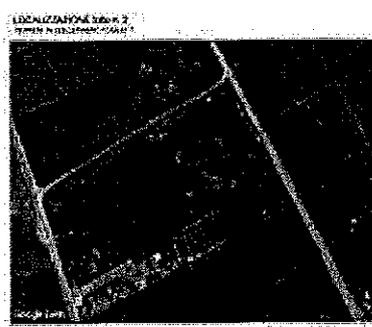
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.039,00	x	100 %	=	1.039,00
Totale:	1.039,00				1.039,00



Localizzazione lotto n. 2



Localizzazione lotto n. 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2022

Fonte di informazione: MERIDIONALE FONDIARIA - Agenzia Affiliata - Collepasso

Descrizione: Terreno edificabile in Vendita

Indirizzo: Collepasso, prolungamento di via Puccini

Superfici principali e secondarie: 1321

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 34,07 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

MERIDIONALE FONDIARIA - Agenzia Affiliata - Collepasso Via principe di piemonte, 103 73040 - Collepasso (LE) Tel: 3384019706 (15/01/2022)

Domanda: valore di vendita dei terreni del comparto 1 del Piano Particolareggiato

Valore minimo: 35,00

Valore massimo: 40,00

Tecnico di Collepasso (14/01/2022)

Domanda: valore di vendita dei terreni del comparto 1 del Piano Particolareggiato

Valore minimo: 30,00

Valore massimo: 35,00

Note: Il tecnico suggerisce valori di vendita di 30,00 - 40,00 €/mq per la parte edificabile e di 15,00 - 20,00 per l'area di rispetto stradale da adibire a giardino. Pertanto, considerando che l'area edificabile è circa il 51% dell'intera superficie catastale di ogni lotto, l'area di rispetto stradale il 42%, e l'area destinata a sede stradale da cedere il 7%, in proporzione si ricava un valore di vendita della superficie catastale (area edificabile, area di rispetto stradale ed area per sede stradale) di circa 30,00 - 35,00 €/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene appropriato per il terreno in oggetto il prezzo unitario di €/mq 34,50, in linea con i valori sopra riportati e corrispondente al valore venale dei terreni edificabili ai fini imu indicati nella Deliberazione della Giunta Comunale di Collepasso N. 55 del 19-04-2021, per le zone C1 con P.P. approvato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.039,00	x	34,50	=	35.845,50
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 35.845,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 35.845,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento alla riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi, si stabilisce la percentuale del 5%, per coprire eventuali spese per differenza tra oneri tributari su base

catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Collepasso, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: atti notarili

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 residenziale	1.039,00	0,00	35.845,50	35.845,50
				35.845,50 €	35.845,50 €

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: **€ 35.845,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: **€ 1.792,28**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 3,22**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.050,00**