



# 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

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Barbara TUNDO

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2021

## LOTTO 3

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

**A**

**Terreno residenziale** a COLLEPASSO in Località Carrozzini, della superficie commerciale di 1.400,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1412 (catasto terreni), partita 0007876, qualita/classe ULIVETO, superficie 1040, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 1,34 €, 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. 1411, stessa proprietà,

a sud con p. 1287 di proprietà di \_\_\_\_\_

, Livellario

per 3/54,

, Livellario per

2/54,

, Enfiteusi

93/1000,

, Enfiteusi

93/1000,

, Usufruttuario generale di livello,

Livellario in parte,

, Livellario per 2/54,

, Livellario in parte,

, Livellario in parte,

, Livellario per 2/54,

, Enfiteusi

93/1000,

, Livellario in parte

Concedente in parte,

ad ovest con p. 1413 di proprietà di \_\_\_\_\_

, per

1/3,

,

per 1/3,

,

per 1/3,

ad est con p. 1410 di proprietà di \_\_\_\_\_

, per

1/3,

,

per 1/3,

,

per 1/3.

Presenta una forma rettangolare, e una tessitura prevalente carbonatica.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.040,00 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:	€. 35.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.080,00
Data della valutazione:	27/01/2022

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

Alla data del sopralluogo, 05/01/2022, il terreno risulta libero, incolto e privo 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), con atto stipulato il 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), con atto stipulato il 08/01/1985

Il titolo è riferito ai terreni F. 7, p. 77 e F. 7, p. 76 dal cui successivo frazionamento n. 933.2/1995 deriva il terreno in oggetto.

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

Il titolo è riferito ai terreni F. 7, p. 77 e F. 7, p. 76 dal cui successivo frazionamento n. 933.2/1995 deriva il terreno in oggetto.

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

Il titolo è riferito ai terreni F. 7, p. 77 e F. 7, p. 76 dal cui successivo frazionamento n. 933.2/1995 derivano i terreni in oggetto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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. 2 dell'isolato 16, secondo la tabella di compensazione del Piano Particolareggiato, a fronte di una superficie catastale/interessata di 1.040 mq, è assegnata una superficie di 700 mq ed una cubatura di 1.526,15 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 Piano nuovo 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 "CI 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.

La particella 1412 del Foglio 7 costituisce il lotto 2 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 DIFFORMITÀ

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

Terreno residenziale a COLLEPASSO in Località Carrozzini, della superficie commerciale di 1.040,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1412 (catasto terreni), partita 0007876, qualita/classe ULIVETO, superficie 1040, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 1,34 €, 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. 1411, stessa proprietà,

a sud con p. 1287 di proprietà di \_\_\_\_\_

per 3/54,

2/54,

93/1000,

93/1000,

, Usufruttuario generale di livello,

, Livellario in parte,

Livellario per 2/54,

, Livellario in parte,

, Livellario in parte,

, Livellario per 2/54,

, Enfiteusi

93/1000,

, Livellario in parte PAGAN LUIGIA,

Concedente in parte,

Concedente in parte,

ad ovest con p. 1413 di proprietà di \_\_\_\_\_

, per

1/3,

per 1/3,

per 1/3,

ad est con p. 1410 di proprietà di \_\_\_\_\_

ARGENTIERO RITA nata a COLLEPASSO (LE) il 11/12/1948, RGNRTI48T51C865T, per

1/3,

per 1/3,

per 1/3.

Presenta una forma rettangolare, e una tessitura prevalente carbonatica.



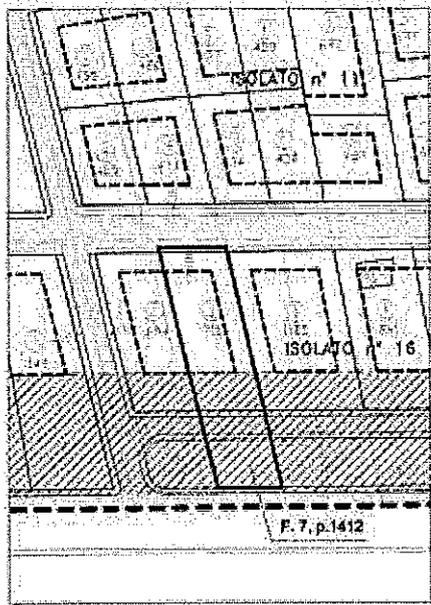
tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO  
 Pagina 38 di 43



Estratto di mappa F. 7

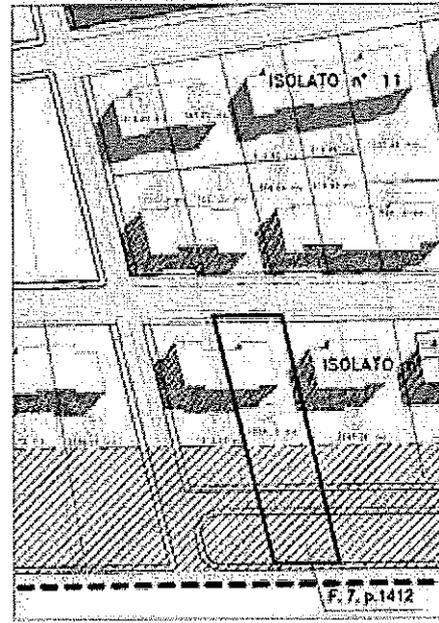


Stralcio Programma di Fabbricazione



SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO

Sagoma di massimo ingombro Piano Particolareggiato, lotto 2, Isolato 16



PLANIVOLUMETRICO

Planivolumetrico Piano Particolareggiato, lotto 2, 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 ★★★★★★★★