



TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 270/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE: **Dott. Antonio BARBETTA**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Ver.02 – Rev.01 del 14/05/2024

CTU incaricato: **Ing. Giacomo Ratta**



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.270/2022
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A - FABBRICATO ad uso residenziale per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, sito in Melendugno (LE) alla via F.Crispi n.11 al Piano Terra costituito da una veranda antistante e prospiciente la via pubblica, due camere, tinello, cucina, bagno, volumi tecnici e scoperto retrostante, nel quale è ubicato un piccolo manufatto ripostiglio e adiacente legnaia con copertura in amianto che dovrà essere demolito perché realizzato abusivamente. L'abitazione risulta realizzata in muratura con coperture piane, intonaci di tipo civile, pavimento in ceramica, infissi in alluminio elettrocolorato e bussole interne in legno tamburate. La presente unità immobiliare sviluppa una superficie coperta ragguagliata di 118,59 mq.

A seguito di variazione catastale, l'attuale lotto 1 identificato catastalmente NCEU MELENDUGNO al FOGLIO 29 Part.356 sub.3 scaturisce dalla soppressione del sub.1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di MELENDUGNO - Foglio 29 Particella 356 sub. 3, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 5 vani. Rendita Catastale 271,14 euro, indirizzo catastale: via Francesco Crispi n.11 Piano Terra.

Intestata a:

- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/1

Derivante da donazione per notar Mariella Costa del 13/03/1980 trascritto a Lecce il 01/04/1980 num. 9171 Reg. Part. e num.1076 Reg. Gen.

Coerenze: via Crispi, Foglio 29 Part. 356 sub.4, Part. 238, Part. 247.

L'immobile al piano terra risulta realizzato presumibilmente intorno al 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori (verde attrezzato):	0,00 m²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.604,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 66.604,00
Data della valutazione:	06/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (26.06.2023) l'immobile risultava occupato ed in stato di locazione al [REDACTED].

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: **Sì.** (Vedi punto 4.2.)

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 GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED] emesso il 06/03/2017 Rep.695/2017 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 10/08/2017 al n. 26940 Reg. Gen. e n. 3180 Reg. Par. [REDACTED]

IMPORTO IPOTECA: € 210.000,00

IMPORTO CAPITALE: € 200.166,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [REDACTED] emesso il 25/07/2022 Rep.3181/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 10/08/2022 al num. 24673 Reg.Part. e num.31166 Reg. Gen. [REDACTED]

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:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- *Pratica edilizia n.31 del 1980.*

Nella presente pratica risultano presenti solo gli elaborati grafici che interessano la sopraelevazione e la sostituzione delle coperture del piano terra, non risulta però rilasciata alcuna concessione edilizia come da certificazione dell'ufficio tecnico del Comune di Melendugno. Pertanto, l'immobile risulta abusivo e per sanare tale illecito occorre ripresentare documentazione tecnica e sanare con accertamento di conformità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: *Difficoltà (di cui al punto 7) regolarizzabili con:*

- *ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (Art.36 del T.U. DPR 380/2001)* € 5.000,00

8.2. CONFORMITA' CATASTALE: *Nessuna difficoltà.*

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: *Nessuna difficoltà.*

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato e relativo terreno annesso è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Melendugno (LE). Zona sviluppata urbanisticamente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*



Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 1 - CORPO A - ABITAZIONE			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	97,53 mq	100%	97,53 mq
Veranda + vano tecnico	22,62 mq	50%	11,31 mq
Giardino	65,00 mq	15%	9,75 mq
Totale:	185,15 mq		118,59 mq

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima di tipo comparativo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: Osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del territorio

Descrizione: Fabbricato ad uso abitativo

Indirizzo: via Francesco Crispi n.11 P.T. - MELENDUGNO (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 118,59 mq

Prezzo richiesto: 71.604,00 € pari a 603,79 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 66.604,00 €

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo medio di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di indagini sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie coperta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di Melendugno, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali. A ciò anche la mia personale esperienza e conoscenza.



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 1				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	ABITAZIONE	118,59 mq	71.604,00 €	71.604,00 €
			71.604,00 €	71.604,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 66.604,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 9.990,60

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: € 56.613,40

Lecce, 06/10/2023

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.270/2022
LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A - **FABBRICATO** ad uso residenziale per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, sito in Melendugno (LE) alla via F.Crispi n.13, Piano Terra e Primo Piano. Questo si sviluppa al Piano Terra e al Primo Piano, sviluppandosi anche sulle aree solari del piano terra adiacente menzionato al Lotto 1. Il piano terra è costituito da veranda antistante che costeggia la via pubblica, vano ingresso all'interno del quale trovasi la scala per accesso al piano superiore, due vani multiuso, WC, ripostiglio e scoperto retrostante. L'immobile nella parte retrostante dello scoperto presenta un manufatto del quale si prevede la demolizione poiché realizzato abusivamente. Il primo piano è costituito da ampio soggiorno salotto, due camere da letto, cucina, ripostiglio, corridoio, bagno, due terrazze retrostanti e un balcone antistante che affaccia sulla via pubblica. L'immobile risulta realizzato in struttura mista di muratura e calcestruzzo armato, con coperture piane in latero cementizio. Le rifiniture del piano terra sono modeste ad eccezione del vano ingresso; il primo piano si presenta in ottime condizioni di conservazione e il tutto realizzato con materiali di ottima qualità. L'immobile è dotato di impianti di riscaldamento, fognario e idrico; intonaci di tipo civile, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio e pvc con vetro camera a taglio termico. L'intera unità immobiliare sviluppa una superficie coperta ragguagliata di 245,06 mq.

A seguito di variazione catastale, l'attuale lotto 2 identificato catastalmente NCEU MELENDUGNO al FOGLIO 29 Part.356 sub.4 scaturisce dalla soppressione del sub.2.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.E.U. del Comune di MELENDUGNO - Foglio 29 Particella 356 sub. 4, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 10,5 vani. Rendita Catastale 569,39 euro, indirizzo catastale: via F.Crispi n.13 Piano Terra + Primo Piano.

Intestata a:

- [REDACTED] → Piena Proprietà 1/1

Derivante da donazione per notar Mariella Costa del 13/03/1980 trascritto a Lecce il 01/04/1980 num. 9171 Reg. Part. e num.1076 Reg. Gen. relativamente al Piano Terra, mentre il Primo Piano risulta realizzato dal proprietario.

Coerenze: via Crispi, Foglio 29 Part. 356 sub.3, Part. 357.

L'immobile al piano terra risulta realizzato presumibilmente intorno al 1967, quello del piano superiore intorno al 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	245,81 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori (verde attrezzato):	0,00 m ²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 171.542,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 161.542,00
Data della valutazione:	06/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (26.06.2023) l'immobile risultava occupato [REDACTED].



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: **Sì**. (Vedi punto 4.2.)

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 GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] emesso il 06/03/2017 Rep.695/2017 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 10/08/2017 al n. 26940 Reg. Gen. e n. 3180 Reg. Par. [REDACTED]

IMPORTO IPOTECA: € 210.000,00

IMPORTO CAPITALE: € 200.166,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [REDACTED] emesso il 25/07/2022 Rep.3181/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 10/08/2022 al num. 24673 Reg.Part. e num.31166 Reg. Gen. [REDACTED]

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:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- *Pratica edilizia n.31 del 1980.*

Nella presente pratica risultano presenti solo gli elaborati grafici che interessano la sopraelevazione e la sostituzione delle coperture del piano terra, non risulta però rilasciata alcuna concessione edilizia come da certificazione dell'ufficio tecnico del Comune di Melendugno. Pertanto, l'immobile risulta abusivo e per sanare tale illecito occorre ripresentare documentazione tecnica e sanare con accertamento di conformità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: *Difformità (di cui al punto 7) regolarizzabili con:*

- *ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (Art.36 del T.U. DPR 380/2001)* € 10.000,00

8.2. CONFORMITA' CATASTALE: *Nessuna difformità.*

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: *Nessuna difformità.*



DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato e relativo terreno annesso è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Melendugno (LE).
Zona sviluppata urbanisticamente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 2 - CORPO A - ABITAZIONE			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
PIANO TERRA			
Superficie coperta	78,57 mq	100%	78,57 mq
Veranda + Rip.	15,99 mq	50%	7,99 mq
Giardino	75,00 mq	15%	11,25 mq
PIANO PRIMO			
Superficie coperta	135,82 mq	100%	135,82 mq
Terrazze a piano	24,36 mq	50%	12,18 mq
TOTALE P.T. + P.1 :	329,74 mq		245,81 mq

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima di tipo comparativo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: Osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del territorio

Descrizione: Fabbricato ad uso abitativo

Indirizzo: via Francesco Crispi n.13 P.T. - P.P. - MELENDUGNO (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate: 245,81 mq

Prezzo richiesto: 171.542,00 € pari a 697,86 €/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 161.542,00 €

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo medio di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di indagini sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed



estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie coperta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di Melendugno, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali. A ciò anche la mia personale esperienza e conoscenza.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 2				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	ABITAZIONE	245,81 mq	171.542,00 €	171.542,00 €
			171.542,00 €	171.542,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 10.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 161.542,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 24.231,30

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: € 137.310,70

Lecce, 06/10/2023

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.270/2022
LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

CORPO A - TERRENO AGRICOLO per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, sito in agro di Melendugno (LE) lungo la strada provinciale SP146 a destinazione agricola con vegetazione prevalente in uliveto di una superficie di 12.449,00 mq. Tale terreno risulta ricadente nello strumento urbanistico del Comune di Melendugno, tipizzato per 7.949,00 mq come zona E1 – AGRICOLA e 4.000,00 mq come *Fascia di rispetto stradale* e 700,00 mq come *sede stradale*.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- N.C.T. del Comune di MELENDUGNO - Foglio 49 Particella 29 Superficie 12.449 mq. Uliveto di classe 4. Reddito dominicale 22,50 euro, Reddito agrario 16,07 euro.

Intestato a:

- [REDACTED] Piena Proprietà 1/1

Derivante da donazione da atto per notar Mariella Costa del 07/11/1973 trascritto a Lecce 27/11/1973 al num. part. 61669.

Coerenze: Foglio 49 particelle 283, 423, 41, strada interpoderale, strada provinciale SP146.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.449 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.898,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 24.898,00
Data della valutazione:	06/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (26.06.2023) il terreno risulta nella disponibilità [REDACTED] per contratto di affitto di fondo rustico (che si allega alla relazione) con patti in deroga del 20.10.2018, registrato in data 13.11.2018 al num. 8724 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

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: **Sì.** (Vedi punto 4.2.)

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 GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] emesso il 06/03/2017 Rep.695/2017 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 10/08/2017 al n. 26940 Reg. Gen. e n. 3180 Reg. Par. [REDACTED]
[REDACTED]
IMPORTO IPOTECA: € 210.000,00
IMPORTO CAPITALE: € 200.166,00

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di [REDACTED] emesso il 25/07/2022 Rep.3181/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 10/08/2022 al num. 24673 Reg.Part. e num.31166 Reg. Gen. [REDACTED]
[REDACTED]

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:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: Nessuna.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: Nessuna difformità.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE: Nessuna difformità.

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: Nessuna.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il terreno interessato è ubicato in zona periferica del Comune di Melendugno (LE). Zona extra-urbana.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 3 - CORPO A - TERRENO AGRICOLO			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Foglio 49 Part. 29	12.449,00 mq	100 %	12.449,00 mq
Totale:	12.449,00 mq		12.449,00mq



VALUTAZIONE:

Procedimento di stima di tipo comparativo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: Osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del territorio

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: strada provinciale SP146 - Comune di Melendugno

Coordinate maps: 40.258598, 18.334135

Superfici: 12.449,00 mq

Prezzo richiesto: 24.898,00 € pari a 2,00€/mq

Prezzo richiesto al netto dei costi di sanatoria: 24.898,00 €

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo medio di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di indagini sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie coperta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di Melendugno, osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

LOTTO 3				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	TERRENO AGRICOLO	12.449,00 mq	24.898,00 €	24.898,00 €
			24.898,00 €	24.898,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 24.898,00



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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.734,70

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:

€ 21.163,30

Lecce, 06/10/2023

il CTU incaricato
Ing. Giacomo Ratta

