

Rapporto di valutazione Esecuzione Immobiliare

Numero di Ruolo generale: 207/2022

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE CIVILE DI LECCE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: CAPONE ANNAFRANCESCA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: LUIGI D'AMATO

Debitore: _____

Creditori: _____



DEBITORE ESECUTATO

Nominativo: _____	Codice Fiscale: P. _____
Nato a: _____	Il: _____
Residente in: _____	

IMMOBILE IN OGGETTO

Regione: Puglia	Provincia: Lecce
Comune: Lecce (LE)	Località: -
CAP: 73100	Indirizzo: Via Santa Maria dell'Idria
Zona: Semicentrale B11	Scala: -
Destinazione: Terreni	Taglio dimensionale: -
Tipologia: Orti	

FACCIATA PRINCIPALE

COORDINATE GEOGRAFICHE

Coordinate geografiche: 40.348289, 18.161313


CARATTERISTICHE E LIMITI DELL'INCARICO

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto in conformità al contenuto minimo previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Contenuto della relazione di stima e compito dell'esperto tra cui:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

DESCRIZIONE

Oggetto di stima sono n. 3 terreni agricoli siti in Lecce, nel quartiere Ferrovia Casermette, con accesso principale da via Santa Maria dell'Idria e accatastati nel N.C.T. al Foglio 259 Particelle 6782, 6783, 6784.

I terreni, attualmente, risultano essere incolti e trascurati.

Perimetralmente, l'insieme dei n. 3 terreni è recintato con muretto di mattoni in tufo alto circa 2,00 m.

Confina sul lato Nord con un edificio residenziale multipiano, sul lato Sud con i binari della tratta ferroviaria di Lecce, mentre in direzione Nord-Ovest si affaccia su via Rudiae disposta a quota -5,00 m dal piano campagna di riferimento, in corrispondenza del sottopassaggio.

Nello specifico, la Particella 6783 rappresenta un lotto recintato e livellato con gettata di cemento.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica 9/L/23 risulta che i lotti ricadono in zona B11 "Residenziali urbane dense".

Al momento del sopralluogo non era presente (debitore).

CONFINI

Il blocco immobiliare, accatastato nel Comune di Lecce (LE), confina con:

- lato Nord: Foglio 259 Particella 2833;
- lato Est: Foglio 259 Particella 3452 e via Santa Maria dell'Idria;
- lato Sud: Foglio 259 Particella 6617;
- lato Ovest: via Rudiae.

ATTI DI PROVENIENZA

N.	Tipologia	Data	N.Raccolta/ Trascrizione	N.Rep/ N.Volume	Notaio	Città	Legame dati catastali
1	Atto di compravendita	07/04/2005		Repertorio n. 55516	Costa Mariella	Lecce	Registrato a Lecce il 11/04/2005
2	Atto di donazione	02/12/2002		Repertorio n. 52647	Costa Mariella	Lecce	

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto: Terreni

Provincia: Lecce

Comune: Lecce (E506)

Sezione amministrativa:

N.	Sez. urb.	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito €	
								Dominicale	Agrario
1		259	6782			ORTO 2	574	7,41	5,48
2		259	6783			ORTO 2	145	11,87	1,39
3		259	6784			ORTO 2	80	1,03	0,76

INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI

N. U.M.	Intestatario	Dati anagrafici intestatario	Quota di proprietà
1	1	Intestato a [nome] il [data] CF [cognome]	Proprietà per 1000/1000

2		Proprietà per 1000/1000
3		Proprietà per 1000/1000

CONFORMITA' CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale allegata al presente rapporto, lo stato di fatto dell'immobile risulta: Conforme

SOPRALLUOGO

Data: 18/07/2023

Al momento del sopralluogo lo stato dell'immobile risultava: In stato di abbandono

Al momento del sopralluogo lo stato occupazione dell'immobile risultava: Occupato dal proprietario

DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Immobile realizzato in data antecedente al 26/09/1967: No

Documento: -

Data: -

Si dichiara la conformità edilizia dell'unità immobiliare a fronte della documentazione fornita ed esaminata.

VINCOLI PAESAGGISTICI

Presenti: Componenti culturali e insediative



UBICAZIONE

Tipologia della zona: Zona centrale

Qualità tipologica prevalente: Edifici multipiano residenziali

Inquinamento acustico: Discreto

Inquinamento atmosferico: Discreto

Inquinamento elettromagnetico: Scarso

Accesso ai servizi:

- Centro città: Entro 0,5 km

Accessibilità:

- Mezzi di trasporto pubblico di superficie: Entro 0,5 km
- Stazione linea metropolitana: Assente

MERCATO

Appetibilità commerciale: Normale

Tempi medi di vendita: 12 mesi

Livello di domanda: Normale

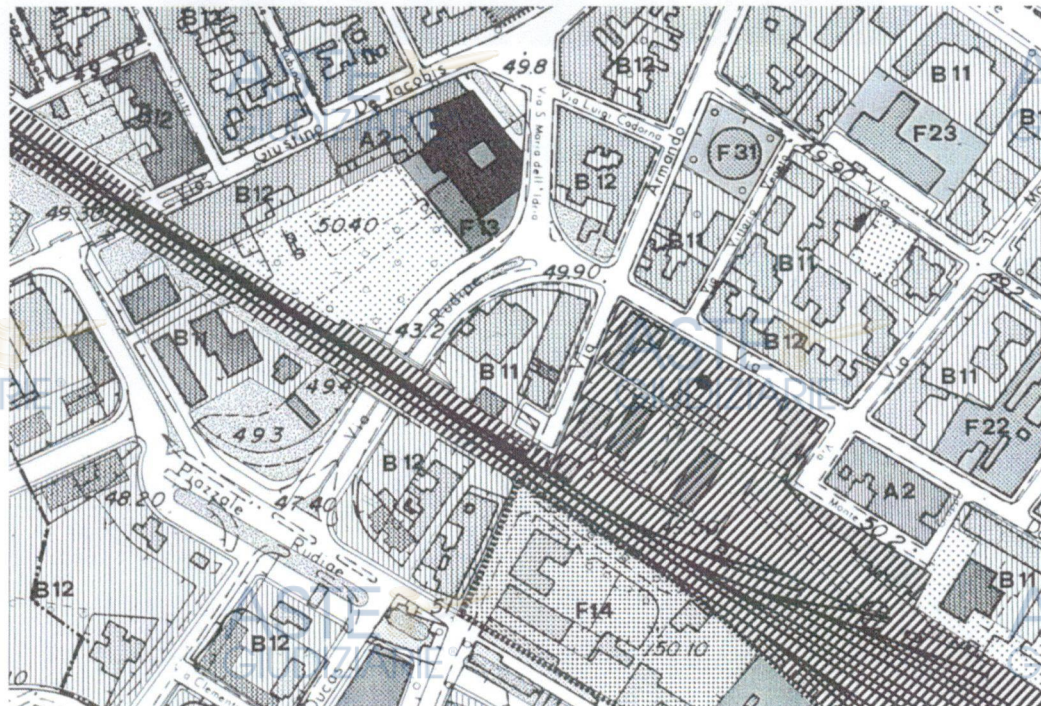
Livello di offerta: Normale

Regime di vendita: Edilizia libera



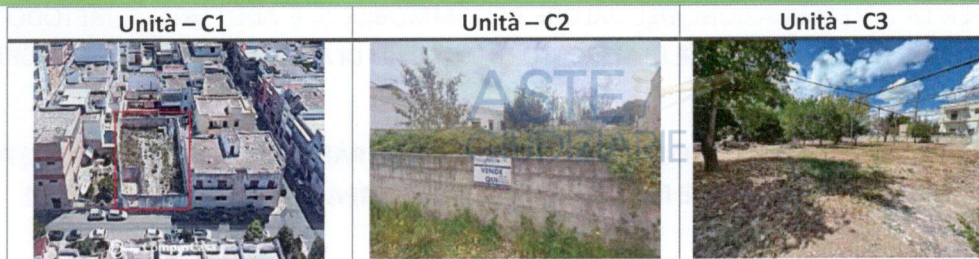


- A1 centro storico
 - A2 zona centrale urbana di interesse ambientale
 - A3 tessuti e nuclei edificati di interesse ambientale
 - A4 nuclei antichi ed edifici di interesse storico, artistico ed ambientale
 - edifici non residenziali di interesse ambientale
 - interventi particolari di ricostruzione in zona A2
- ZONE B - RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
- B10 residenziali centrali miste a destinazione direzionale-commerciale
 - B11 residenziali urbane dense
 - B12 residenziali a prevalente edificazione a schiera
 - B13 residenziali a prevalente edificazione a vilini
 - B14 residenziali da ristrutturare



CONSISTENZA			
Destinazione	Superficie reale (mq)	Coeff. (%)	Superficie commerciale (mq)
Particella 6782	574,00	100	574,00
Particella 6783	145,00	100	145,00
Particella 6784	80,00	100	80,00
TOTALE			799,00

ELEMENTI DI COMPARAZIONE



	Unità - C1	Unità - C2	Unità - C3
Provincia	LECCE	LECCE	LECCE
Comune	Lecce	Lecce	Lecce
Indirizzo	Via San Cesario	Via Malecore	Viale Giuseppe Grassi
Origine del dato	Immobiliare.it	Immobiliare.it	Immobiliare.it
Data	18/03/2023	28/03/2022	26/08/2022
Riferimento della fonte	EK-100132650	EK-94727228	LM32
Sup. commerciale (mq)	530	350	685
Prezzo richiesto (€)	180.000,00	90.000,00	170.000,00
% Sconto	/	/	/
Prezzo unitario scontato (€/mq)	340,00	260,00	250,00

RISULTATI DELLA STIMA

Superficie parametrata (mq)	799,00
Valore unitario (€/mq)	283,00
Valore (€)	227.000,00
Maggiorazione (%)	
Riduzione (%)	
Valore Finale (€)	227.000,00

CONCLUSIONI DI VALORE

Valore complessivo (€)	227.000,00
Costo di regolarizzazione (da detrarre) (€)	
Costi di ripristino (da detrarre) (€)	
Valore di mercato dell'immobile (stato attuale) (€)	227.000,00

Commenti alla valutazione: Il valore è da intendersi allo stato attuale e alla data del sopralluogo.

Note relative al confronto dei valori di stima

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE SI È ADOTTATO IL METODO SINTETICO DI STIMA, CONSIDERANDO IL VALORE DI MERCATO DI IMMOBILI DI ANALOGHE CARATTERISTICHE ED UBICAZIONE NEL COMUNE DI LECCE.

IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (FOGLIO 259 PARTICELLE 6782, 6783, 6784) ALLO STATO ATTUALE, DETERMINATO MEDIANTE IL METODO DI STIMA COMPARATIVA, È DI € 227.000,00.

ESTREMI DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Titolo: INGEGNERE

Ordine di appartenenza: INGEGNERI della Provincia di LECCE

Nomina CTU: 04/10/2022

Nominativo: D'AMATO LUIGI

N. di iscrizione 1015

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 207/22

FIRMA



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luigi D'Amato".

VEGLIE, 18.07.2023

*Città di Lecce*

SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO - ERP

UFFICIO P.R.G.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 9/L/23

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza registrata in arrivo il 09.06.2023 al protocollo generale n. 102630 con la quale l'Ing. Luigi D'Amato, in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Lecce ha chiesto il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica, di cui all'art.30 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, relativo ai terreni distinti in Catasto al Foglio 259, p.lle 6782 – 6783 – 6784, evidenziati in giallo nella planimetria catastale allegata in copia;

- Visto il Piano Regolatore Generale della Città, approvato in via definitiva con Delibera della Giunta regionale n.3919 dell'1.8.89 e n. 6649 del 22.11.89;
- Vista la Legge quadro del 21.11.2000 n. 353 come modificato dall'art. 4 c. 173 L.N. n. 350 del 24.12.2003 (aree percorse dal fuoco);
- Visto la delibera di C.C. n. 102 del 18.12.2014 – fonti di captazione di acque sotterranee ad uso potabile già in esercizio gestite dall' A.Q.P. – approvazione e perimetrazione sulle planimetrie di P.R.G. dei vincoli riguardanti le "zone di tutela assoluta" e le "zone di rispetto" dei pozzi;
- Vista la legge n. 1497 del 29.06.1939 – Protezione delle bellezze naturali;
- Visto il D.lgs n. 42 del 22.01.2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- Visto il Vigente P.P.T.R. approvato con la delibera di G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015 - "Approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR)", pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015;
- Vista la L.R. del 23.12.2002 n. 25 di "Istituzione del Parco Naturale Regionale Bosco e Paludi di Rauccio";
- Visto il Decreto n. 398 del 12.03.2021 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Adozione proposta di modifica di perimetrazione e/o classificazione della pericolosità e rischio del piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico - assetto idraulico, della ex Autorità di Bacino interregionale della Puglia, Unit of Management "Bacini Regionali Puglia ed interregionale Ofanto", relativamente al comune di Lecce (Le), intero territorio comunale;
- Visto l'art.6 della Legge 15.05.97 n.127.

CERTIFICA

Che le prescrizioni imposte dal P.R.G. vigente, relativamente ai terreni distinti in Catasto al Foglio 259, p.lle 6782 – 6783 – 6784, così come individuati nella planimetria prodotta allegata al presente atto, sono le seguenti:

A) **DESTINAZIONE:** Foglio 259, p.lle 6782 – 6784 zone B11 "Residenziali urbane dense", ed in parte zone per la viabilità, normate dagli artt.li 53 – 115 delle N.T.A del P.R.G. vigente; p.lla 6783 zone B11 "Residenziali urbane dense", normata dall'art. 53 delle N.T.A del P.R.G. vigente.

VINCOLI GRAVANTI SULLE AREE

- P.P.T.R. G.R. n. 176 del 16.02.2015: "Città consolidata"
- **Autorità di Bacino - PAI** Decreto n. 398 del 12.03.2021: la p.lla 6782 in parte "Bassa Pericolosità, Media Pericolosità, ed Alta Pericolosità"; la p.lla 6783 in parte "Bassa Pericolosità"; la p.lla 6784 "Bassa Pericolosità, Media Pericolosità, Alta Pericolosità".

Le indicazioni urbanistiche contenute nel presente certificato sono riferite a tavole di zonizzazione del P.R.G. 1:2000. Il presente certificato viene rilasciato per finalità strettamente connesse all'espletamento di incarico peritale affidato dall'Autorità Giudiziaria, per tale ragione lo stesso viene rilasciato senza apposizione della marca da bollo. Questo documento ha la validità di un anno dalla data del rilascio, sempre che sia osservato quanto prescritto dall'art. 30 del D.P.R. del 6.06.2001 n. 380 e relative modifiche ed integrazioni.

Lecce, 14 giugno 2023

Il Dirigente
Ing. Maurizio GUIDO

SETTORE URBANISTICA
COORDINATORE
(Dott. Angelo ALZOCCHI)