

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**

[Redacted]

contro

[Redacted]

N. Gen. Rep. **0417/2019** R.G.E. - **LOTTO 2**

Giudice: Dott. Sergio MEMMO

ELABORATO PERITALE



[Redacted]

T  
I  
C  
[Redacted]

<b>Beni in COLLEPASSO – (Lecce)</b> <b>TERRENI AGRICOLI</b> <b>LOTTO 2</b>	
<b>1.</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>
A.	<b><u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</u></b> relativamente a: diversi terreni agricoli con destinazione catastale indicata come in parte uliveto e con solo due porzioni indicate anche a seminativo, tutti siti sul NCT al foglio 10 dell'agro di Collepasso (Le).
	<b><u>L'immobile è così costituito da:</u></b>  - Una serie di terreni agricoli con alcuni alberi di ulivo di media altezza ed altri estirpati, con un'ampia superficie complessiva pari a <b>2 ha e 65a 50ca</b> su diverse particelle come indicate nella visura storica catastale e di seguito riportate, tutte sul foglio 10 del N.C.T. di Collepasso (Le).
	<b><u>Identificato in catasto: NCT di Collepasso:</u></b>
-	<b>Terreni tutti sul foglio 10</b> , del N.C.T. indicati con le seguenti particelle:  pella 88, ha 00, are 46, ca 84; – Red. Dom. pari € 15,72 ed agr. € 15,72; pella 96, ha 00, are 65, ca 81; – Red. Dom. pari € 22,09 ed agr. € 22,09; pella 206, ha 00, are 34, ca 80; – Red. Dom. pari € 11,68 ed agr. € 11,68; pella 243, ha 00, are 16, ca 06; – Red. Dom. pari € 5,39 ed agr. € 5,39; pella 46, ha 00, are 16, ca 80; – Red. Dom. pari € 5,64 ed agr. € 5,06; pella 148, ha 00, are 16, ca 63; – Red. Dom. pari € 5,48 ed agr. € 5,48; pella 149, ha 00, are 06, ca 06; – Red. Dom. pari € 1,41 ed agr. € 1,41; pella 151, ha 00, are 06, ca 00; – Red. Dom. pari € 1,71 ed agr. € 1,55; pella 41, ha 00, are 52, ca 08; – Red. Dom. pari € 17,48 ed agr. € 17,48; pella 202, ha 00, are 03, ca 50; – Red. Dom. pari € 1,17 ed agr. € 1,17; pella 463, ha 00, are 00, ca 92; – Red. Dom. pari € 0,31 ed agr. € 0,31;  Le diverse colture sono riportate su ciascuna visura storica catastale (All. 3)
	<b><u>Tutti i suddetti immobili risultano intestati al seguente proprietario:</u></b>  <div style="border: 1px solid red; height: 20px; width: 500px; margin: 5px auto;"></div>
<b>2.</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:</b>
	Caratteristiche zona: periferica.
	Caratteristiche zone limitrofe: aree con destinazioni agricole.
	La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<b>3.</b>	<b>STATO DI POSSESSO:</b>
	I terreni attualmente risultano coltivati ad uliveto di medio fusto, ma alcuni, con piante d'ulivo estirpate. Le due particelle indicate con n°46 e n°151 sono anche indicate in parte con colture a seminativo.
<b>4.</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>

	<b>4.1. Vincoli ed oneri giuridici</b>	<p>In base a quanto indicato nelle diverse relazioni ipotecarie eseguite su incarico del [redacted] secutiva n. [redacted], titolare dell'Agazia per il disbrigo di pratiche legali ed amministrative, ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal precedente, sugli immobili indicati in premessa e da un ulteriore indagine ipotecaria eseguita presso l'Agazia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, eseguita a partire dalla data 03/11/1992 sino al 18/02/2020, risulta quanto riportato nell'allegato 2, ove risulta tutto indicato in maniera dettagliata per singola particella.</p>
	4.1.1.	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> ///
	4.1.2.	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i> [redacted]
	4.1.3.	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i> ///
	4.1.4.	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> ///
	4.1.5.	<i>Iscrizioni:</i> ///
	4.1.6.	<i>Pignoramenti:</i>
		<p><b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> del 03/09/2019, numero di [redacted]</p>
	4.1.7.	<i>Altri oneri:</i> Nessuno
	<b>4.2.</b>	<b>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale</b>
	4.2.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i> Nel confronto tra la destinazione dell'area come previsto dal pdf e lo stato dei luoghi, <b>NON si evidenziano DIFFORMITA'.</b>
	4.2.2.	<i>Conformità catastale:</i> Nel confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, <b>NON si</b>

		evidenziano <b>DIFFORMITA'</b> :
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>		
	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ <u>   </u> <u>  </u> <u>  </u>
	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ <u>   </u> <u>  </u> <u>  </u>
	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ <u>   </u> <u>  </u> <u>  </u>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>		
	<b>6.1 Precedenti proprietari:</b>	
<b>7. PRATICHE EDILIZIE:</b>		
	///	
Descrizione: <b>Terreni agricoli</b> di cui al punto <b>A</b>		
<u><b>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</b></u> relativamente a: diversi terreni agricoli con destinazione catastale indicata come in parte uliveto e con solo due porzioni indicate anche a seminativo, tutti siti sul NCT al foglio 10 dell'agro di Collepasso (Le).		
<u><b>I suoli sono così costituiti:</b></u>		
- Una serie di terreni agricoli con alcuni alberi di olivo di media altezza ed altri estirpati, in stato di media conduzione e con un'ampia superficie complessiva pari a <b>2 ha e 65a 50ca</b> su diverse particelle come indicate nella visura storica catastale e di seguito riportate, tutte sul foglio 10 del N.C.T. di Collepasso (Le).		

<b>Identificato in N.C.T. di Collepasso (Le):</b>					
-	Terreni tutti indicati sul Foglio 10				
	<p>pella 88, ha 00, are 46, ca 84; – Red. Dom. pari € 15,72 ed agr. € 15,72;  pella 96, ha 00, are 65, ca 81; – Red. Dom. pari € 22,09 ed agr. € 22,09;  pella 206, ha 00, are 34, ca 80; – Red. Dom. pari € 11,68 ed agr. € 11,68;  pella 243, ha 00, are 16, ca 06; – Red. Dom. pari € 5,39 ed agr. € 5,39;  pella 46, ha 00, are 16, ca 80; – Red. Dom. pari € 5,64 ed agr. € 5,06;  pella 148, ha 00, are 16, ca 63; – Red. Dom. pari € 5,48 ed agr. € 5,48;  pella 149, ha 00, are 06, ca 06; – Red. Dom. pari € 1,41 ed agr. € 1,41;  pella 151, ha 00, are 06, ca 00; – Red. Dom. pari € 1,71 ed agr. € 1,55;  pella 41, ha 00, are 52, ca 08; – Red. Dom. pari € 17,48 ed agr. € 17,48;  pella 202, ha 00, are 03, ca 50; – Red. Dom. pari € 1,17 ed agr. € 1,17;  pella 463, ha 00, are 00, ca 92; – Red. Dom. pari € 0,31 ed agr. € 0,31;</p>				
	Le diverse colture sono riportate su ciascuna visura storica catastale (All. 3)				
<b>Tutto il suddetto immobile risulta intestato ai seguenti proprietari:</b>					
<div style="border: 1px solid red; height: 15px; width: 100%;"></div>					
<b>Destinazione urbanistica:</b>					
<p>A tutt'oggi, nel vigente P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n° 1067 del 21/01/1976 inserisce il suolo in <b>ZONA "E Agricola"</b> con le norme tecniche edilizie relative, meglio precisate sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dagli uffici tecnici del comune di Collepasso ed allegato.</p> <p>Tali norme tecniche stabiliscono destinazione d'uso a costruzioni interessanti l'agricoltura nonché ville padronali per residenze estive o per fattorie aziendali.</p>					
	<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
	Terreni agricoli con uliveti ed in minima parte con destinazione a seminativo	Sup. reale lorda	2 ha 65a 50ca	1,0	2 ha 65a 50ca
<b>Caratteristiche descrittive:</b>					
<p>I terreni hanno un'orografia pianeggiante e sono serviti anche da strade rurali.  Le sistemazioni agrarie presenti sono diversi alberi di olivo, con altri spazi per colture seminative.  I sistemi irrigui sono assenti.</p>					
<b>8.</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b>				
	<b>8.1.</b>	<b>Criterio di Stima</b>			
		<p>Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.  Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.</p>			
	<b>8.2.</b>	<b>Fonti di informazione</b>			
		Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio			

	immobiliare, consorzio agrario, CO.SE.A. (Studio agronomico - Lecce) e siti internet specializzati.		
<b>8.3.</b>	<b>Valutazioni delle superfici</b>		
	<b>Immobile</b>	<b>A corpo</b>	<b>Valore intero</b>
	<b>A. Suoli di tipo agricolo con uliveti estesi per complessivi circa 2ha 65a 50ca.</b>		<b>€ 27.500,00</b>
			<b>Valore diritto 1/1</b>
			<b>€ 27.500,00</b>
<b>8.4.</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>		
	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:		€ 4.125,00;
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		///
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		///
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):		///
<b>8.5.</b>	<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>		
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:		<b>€ 23.375,00;</b>
Lecce, 16 Febbraio 2020.			

Il perito  
Ing. Marcello Buggemi


