

TRIBUNALE DI LECCE

Sez. COMMERCIALE



Espropriazione Immobiliare

N. Ruolo G.E. 13/2023

Creditore

Debitore

con

Giudice Dr. **ANTONIO BARBETTA**

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 3

FABBRICATO RURALE CON TERRENI

(fascicolo 1 di 2)

Tecnico incaricato: Arch. Elena Petrucci

iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1901

iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce

C.F. PTRLNE66D52E506F- P.Iva 03506090756



Lotto 3: Beni in Strada Vicinale Fontana a Neviano (73040) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come **Fabbricato rurale**, sito in Strada Vicinale Fontana a Neviano (73040) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra e sviluppa una superficie reale lorda di 520.00 mq. (di cui fabbricato mq. 155).

Identificazione catastale

[REDACTED], foglio 6, particella 75, (Catasto Fabbricati), categoria **FABBRICATO RURALE**, consistenza mq. 154,9, superficie catastale are 05 ca 20, piano terra, derivante da **VARIAZIONE D'UFFICIO** del 18/03/2019 Pratica n. LE0036533 in atti dal 18/03/2019 (n. 736.1/2019), coerenze e confini : Fabbricato e pertinenza esterna confinano con: Strada Vicinale Fontana, P.lla 162 e P.lla 252.

[REDACTED] Pertanto, attualmente non esiste voltura. L'Agenzia del territorio per l'immobile ha avviato le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244.

Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come **Terreno**, sito in Strada Vicinale Fontana a Neviano (73040) LE, Italia.

Il corpo sviluppa una superficie reale lorda di 9875.00 mq

Identificazione catastale

[REDACTED] foglio 6, particella 162, (Catasto terreni), categoria **VIGNETO**, classe 2, superficie catastale are 21 ca 20, reddito agrario Euro 16,42, reddito dominicale Euro 32,85, derivante da **VARIAZIONE D'UFFICIO** del 11/12/2017 Pratica n. LE0281377 in atti dal 12/12/2017 **ISTANZA N. 272080/17** (n. 1.1/2017). , coerenze e confini : Confina con: P.lla 161, Strada Vicinale Prato, 163, 252, 75, Strada Vicinale Fontana. ,

[REDACTED] foglio 6, particella 163, (Catasto terreni), categoria **VIGNETO + ULIVETO**, classe 2, superficie catastale are 23+11 ca 71+89, reddito agrario Euro 18,37 + Euro 3,38 , reddito dominicale Euro 36,74 + Euro 3,07 , derivante da **TABELLA DI VARIAZIONE** del 14/12/2007 Pratica n. LE0551309 in atti dal 14/12/2007 **TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262** (n. 117864.1/2007). , coerenze e confini : Confina con: P.lla 162, Strada Vicinale Prato, 165, 164, 252. ,

[REDACTED] foglio 6, particella 164, (Catasto terreni), categoria (Porz. AA) **SEMIN.-ARBOR.** + (Porz. AB) **ULIVETO**, classe 1+2, superficie catastale are 04+05 ca 63+37 , reddito agrario Euro 1,43 + Euro 1,53, reddito dominicale Euro 2,87 + Euro 1,39, derivante da **TABELLA DI VARIAZIONE** del 14/12/2007 Pratica n. LE0551310 in atti



dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 117865.1/2007), coerenze e confini : Confina con: P.lle 252, 163, 165, 76, 242, Strada Vicinale Fontana. ,

foglio 6, particella 165, (Catasto terreni), categoria (Porz. AA) VIGNETO + (Porz. AB) ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 07+04 ca 04+56 , reddito agrario Euro 5,45 + Euro 1,30, reddito dominicale Euro 10,91 + Euro 1,18, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. LE0551311 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 117866.1/2007). , coerenze e confini Confina con P.lle: 163, Strada Vicinale Prato, 76, 164. ,

foglio 6, particella 252, (Catasto terreni), categoria (Porz. AA) VIGNETO + (Porz. AB) ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 16+03 ca 68+67, reddito agrario Euro 12,92 + Euro 1,04 , reddito dominicale Euro 25,84 + Euro 0,95 , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. LE0551338 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 117893.1/2007). , coerenze e confini Confina con P.lle: 75, 162, 163, 164, Strada Vicinale Fontana. ,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:*
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Residenziali
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

STATO DI POSSESSO

Utilizzato dai familiari per l'agricoltura.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [redacted] contro [redacted] e derivante da Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili.

A firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce, [redacted] ai nn [redacted]

Repertorio



Trascritto a Conservatoria dei RR.II. Lecce il 11/01/2023 ai nn Reg. Particolare 946; Reg. Generale 1073.
Atto relativo alla sola quota di proprietà di _____

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sulla P.lla 75 insiste un Fabbricato di antica edificazione, già presente nelle Mappe d'Impianto del Catasto databili 1939 (circa). Agli Atti del Catasto non sono presenti planimetrie del fabbricato nè dati relativi alla sua superficie. E' inoltre necessario rettificare la categoria dell'immobile, modificandola in A4.

Questa difformità impedisce di avere la reale Rendita Catastale dell'immobile.

Da parte dell'Agenzia del Territorio *per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244.*

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratiche DOCFA + TIPO MAPPALE CON FRAZIONAMENTO

- Oneri e Diritti catastali per TIPO MAPPALE CON FRAZIONAMENTO + DOCFA: € 187,00
- Spese Tecniche (Onorario compresa iva e oneri di legge): € 1.015,00

Difformità relativa al solo Corpo 1 del Lotto.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

• _____
firma di _____
_____ a firma _____

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Metodo Sintetico-Comparativo, basato sul confronto diretto tra immobili simili per ubicazione, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione/manutenzione e prezzi noti sul libero mercato.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Neviano - LE
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di OMI
- Atti di compravendita recenti nella medesima zona.



VALORE DEL LOTTO (quota 500/100 degli immobili)

Valore medio ponderale intero	€ 35.819,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 30.446,58
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 1.202,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 29.244,58



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3**CORPO 1: FABBRICATO RURALE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni

Identificazione catastale

[REDACTED], foglio 6, particella 75, (Catasto Fabbricati), categoria FABBRICATO RURALE, consistenza mq. 154,9, superficie catastale are 05 ca 20, piano terra, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019 Pratica n. LE0036533 in atti dal 18/03/2019 (n. 736.1/2019), coerenze e confini : Fabbricato e pertinenza esterna confinano con: Strada Vicinale Fontana, P.Illa 162 e P.Illa 252. ,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra L'altezza utile interna è di mt. 4,77-3,97 (vani di altezze differenti).

L'intero fabbricato è stato edificato ante '67

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra

Fabbricato di antica edificazione costituito da 4 ambienti ed un WC. Si accede in un primo vano di forma rettangolare piuttosto lungo, che disimpegna 2 ampi vani di forma regolare, di cui uno con volta a stella ed un piccolo Bagno. In entrambi i vani è presente il camino di antica struttura. Un quarto ampio vano ha accesso diretto dal cortile antistante. Tutti i vani sono ampiamente illuminati.

Il Fabbricato ha un fronte su strada e sugli altri 3 lati è circondato dal giardino di pertinenza, senza soluzione di continuità con particelle 162 e 252 (stessa proprietà e stesso Lotto di immobili).

La divisione del fabbricato in due distinte unità immobiliari, sarebbe possibile, ma ne stravolgerebbe le caratteristiche architettoniche.

Descrizione dettagliata**Strutture***Strutture verticali*

- materiale: muratura in tufo
- condizioni: sufficienti

Componenti Edilizie*Cancello*

- materiale: acciaio
- tipologia: doppia anta a battente
- condizioni: sufficienti
- apertura: manuale



Infissi esterni

- condizioni: pessime
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: legno

Infissi interni

- tipologia: a battente
- condizioni: scarse
- materiale: legno massello

Pavim. Interna

- condizioni: da ristrutturare
- materiale: marmette di graniglia

Impianti**Elettrico**

- condizioni: scarse
- tensione:
- conformità:
- tipologia: con cavi a vista

Destinazione urbanistica**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (P.U.G.) come zona **E1 Zona agricola normale + Zone per viabilità pubblica**, in forza di delibera n.1 del 15.10.2009.

Norme tecniche ed indici:

E' consentita la realizzazione di strutture ricettive.

Iff = 0,03 mc/mq per l'abitazione rurale o fabbricati per l'azienda agricola;

H.max = 3,50 m per l'abitazione e 7,0 m per gli annessi;

Per maggiori dettagli vedi allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Abitazione			
- Superficie reale lorda	155.00 mq	1.00	155.00 mq
Pertinenza esterna del fabbricato (fino a sup. totale fabbricato)			
- Superficie reale lorda	155.00 mq	0.10	15.50 mq
Pertinenza esterna del fabbricato (oltre sup. totale fabbricato)			
- Superficie reale lorda	210.00 mq	0.02	4.20 mq
Totali			
Superficie reale lorda	520.00 mq		174.70 mq



Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 47.169,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 47.169,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 23.584,50



CORPO 2: TERRENO**Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a [redacted], coniugato in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a [redacted], coniugato in regime di comunione dei beni

Identificazione catastale

[redacted], foglio 6, particella 162, (Catasto terreni), categoria VIGNETO, classe 2, superficie catastale are 21 ca 20, reddito agrario Euro 16,42, reddito dominicale Euro 32,85, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/12/2017 Pratica n. LE0281377 in atti dal 12/12/2017 ISTANZA N. 272080/17 (n. 1.1/2017)., coerenze e confini : Confina con: P.lla 161, Strada Vicinale Prato, 163, 252, 75, Strada Vicinale Fontana. ,

[redacted], foglio 6, particella 163, (Catasto terreni), categoria VIGNETO + ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 23+11 ca 71+89, reddito agrario Euro 18,37 + Euro 3,38, reddito dominicale Euro 36,74 + Euro 3,07, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. LE0551309 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 117864.1/2007)., coerenze e confini : Confina con: P.lla 162, Strada Vicinale Prato, 165, 164, 252. ,

[redacted], foglio 6, particella 164, (Catasto terreni), categoria (Porz. AA) SEMIN.-ARBOR. + (Porz. AB) ULIVETO, classe 1+2, superficie catastale are 04+05 ca 63+37, reddito agrario Euro 1,43 + Euro 1,53, reddito dominicale Euro 2,87 + Euro 1,39, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. LE0551310 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 117865.1/2007), coerenze e confini : Confina con: P.lle 252, 163, 165, 76, 242. Strada Vicinale Fontana. ,

[redacted], foglio 6, particella 165, (Catasto terreni), categoria (Porz. AA) VIGNETO + (Porz. AB) ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 07+04 ca 04+56, reddito agrario Euro 5,45 + Euro 1,30, reddito dominicale Euro 10,91 + Euro 1,18, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. LE0551311 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 117866.1/2007)., coerenze e confini Confina con P.lle: 163, Strada Vicinale Prato, 76, 164. ,

[redacted], foglio 6, particella 252, (Catasto terreni), categoria (Porz. AA) VIGNETO + (Porz. AB) ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 16+03 ca 68+67, reddito agrario Euro 12,92 + Euro 1,04, reddito dominicale Euro 25,84 + Euro 0,95, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. LE0551338 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 117893.1/2007)., coerenze e confini Confina con P.lle: 75, 162, 163, 164, Strada Vicinale Fontana. ,

Descrizione sommaria

Terreno agricolo con orografia piana, risulta costituito da 5 particelle catastali adiacenti, che insieme compongono una forma a L, per una superficie totale di mq 9875 (oltre ai contigui mq. 365 costituiti dalla pertinenza esterna del Fabbricato Rurale facente parte dello stesso Lotto). Esiste un pozzo sorgivo ma sono assenti sistemi irrigui. Su tutto il lato che costeggia la Strada Vicinale Fontana, da cui si accede al terreno e su parte del confine con P.lla 161, il terreno è recintato con muro in tufo di altezza circa mt. 1,30, un'altra porzione del confine con la stessa particella è segnato da un muretto molto basso; il restante confine è recintato con rete metallica e paletti in cls. Il terreno è in



gran parte Uliveto, con piante di diverse qualità, alcune giovani, tutte attualmente in buone condizioni (in passato, molte sono andate perse a causa della Xilella), sono presenti circa 97 piante di ulivo; un'altra parte del terreno alla data del sopralluogo era coltivata con girasoli. Sono presenti inoltre altre sparute alberature. Il terreno è accessibile anche da Strada Vicinale Prato.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (P.U.G.) come zona **E1 Zona agricola normale + Zone per viabilità pubblica**, in forza di delibera n.1 del 15.10.2009.

Norme tecniche ed indici:

E' consentita la realizzazione di strutture ricettive.

Iff = 0,03 mc/mq per l'abitazione rurale o fabbricati per l'azienda agricola;

H.max = 3,50 m per l'abitazione e 7,0 m per gli annessi;

Per maggiori dettagli vedi allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
P.lla 162 - Uliveto e altre alberature			
- Superficie reale lorda	2120.00 mq	1.00	2120.00 mq
P.lla 163 - Uliveto			
- Superficie reale lorda	3560.00 mq	1.00	3560.00 mq
P.lla 164 - Uliveto + Seminativo			
- Superficie reale lorda	1000.00 mq	1.00	1000.00 mq
P.lla 165 - Uliveto			
- Superficie reale lorda	1160.00 mq	1.00	1160.00 mq
P.lla 252 - Seminativo + Uliveto			
- Superficie reale lorda	2035.00 mq	1.00	2035.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	9875.00 mq		9875.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 24.470,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 24.470,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 12.235,00



RIEPILOGO

VALORIZZAZIONE DEL CORPO 1

Valore medio ponderale intero - FABBRICATO	€ 47.169,00
Valore complessivo intero	€ 47.169,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 23.584,50

VALORIZZAZIONE DEL CORPO 2

Valore medio ponderale intero - TERRENI	€ 24.470,00
Valore complessivo intero	€ 24.470,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 12.235,00

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 35.819,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 30.446,58
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 1.202,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:	€ 29.244,58

Lecce, 20/10/2023

Il CTU
Arch. Elena Petrucci

