
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Fallimento N.7449/2008

Giudice Dott [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: [REDACTED]

C.F. [REDACTED] *- P.Iva* [REDACTED]

con studio in [REDACTED]

email: [REDACTED]

pec: [REDACTED]

**Beni in Corigliano d'Otranto - LE - Terreno Agricolo – Via Ghermidita
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO - LE – con accesso da via Ghermidita.

Superficie complessiva di circa mq **17.766,00**.

Identificato in catasto terreni:

- intestato a [REDACTED] Proprietà 1/1, foglio **1**, mappale **13**, Porz. **AA**, Qualità **SEMINATIVO**, classe 4, Superficie **7272** m², Reddito Dominicale: Euro 15,02, Reddito Agrario: Euro 18,78; Porzione **AB**, Qualità **PASCOLO**, classe U, Superficie **655** m², Reddito Dominicale: Euro 0,47, Reddito Agrario: Euro 0,24.

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2020 Pratica n. LE0147615 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8229.1/2020).

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0796028 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5692.2020.0000771)

- intestato a [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio **1**, mappale **44**, Porz. **AA**, Qualità **SEMINATIVO**, classe 3, Superficie **8979** m², Reddito Dominicale: Euro 5,85, Reddito Agrario: Euro 23,19; Porz. **AB**, Qualità **ULIVETO**, classe 3, Superficie **585** m², Reddito Dominicale: Euro 1,06, Reddito Agrario: Euro 1,06; Porz. **AC**, Qualità **PASCOLO**, classe U, Superficie **275** m², Reddito Dominicale: Euro 0,20, Reddito Agrario: Euro 0,10.

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 11/05/2014 Pratica n. LE0359460 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4537.1/2014).

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 11/05/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2014.0420419 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5692.2014.0001012).

Il lotto Confina: a Nord con part.64, a Sud con part.38 e foglio 28 part. 73, a Ovest con foglio 28 part. 61 e 129 e a Est con part.46 e 47.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico assente.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nelle immediate vicinanze.

La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:**

Domanda giudiziale del 20/04/2010 ai nn. 9952/2010 a favore di [REDACTED]

Giudice Delegato [REDACTED]

Perito: [REDACTED]

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO - LE - con accesso da via Ghermidita

Superficie complessiva di circa mq **17.766,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio **1**, mappale **13**, Porz. **AA**, Qualità **SEMINATIVO**, classe 4, Superficie **7272** m², Reddito Dominicale: Euro 15,02, Reddito Agrario: Euro 18,78; Porz. **AB**, Qualità **PASCOLO**, classe U, Superficie **655** m², Reddito Dominicale: Euro 0,47, Reddito Agrario: Euro 0,24.

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2020 Pratica n. LE0147615 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8229.1/2020). Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0796028 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5692.2020.0000771)

intestato a [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio **1**, mappale **44**, Porz. **AA**, Qualità **SEMINATIVO**, classe 3, Superficie **8979** m², Reddito Dominicale: Euro 5,85, Reddito Agrario: Euro 23,19; Porz. **AB**, Qualità **ULIVETO**, classe 3, Superficie **585** m², Reddito Dominicale: Euro 1,06, Reddito Agrario: Euro 1,06; Porz. **AC**, Qualità **PASCOLO**, classe U, Superficie **275** m², Reddito Dominicale: Euro 0,20, Reddito Agrario: Euro 0,10.

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 11/05/2014 Pratica n. LE0359460 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4537.1/2014). Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 11/05/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2014.0420419 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5692.2014.0001012).

Il lotto Confina: a Nord con part.64, a Sud con part.38 e foglio 28 part. 73, a Ovest con foglio 28 part. 61 e 129 e a Est con part.46 e 47.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Corigliano d'Otranto è il **P.U.G.** approvato in via definitiva con Delibera di C.C. n.1 del 03/03/2020 pubblicato sul BURP R.P. n.77 del 28/05/2020 e definisce la seguente destinazione urbanistica:

- E' classificato nel "Paesaggio della Serra a sud dello spazio Urbano", così come definito dall'art. II. 26 e seguenti delle N.T.A del P.U.G.

• Rientra nel contesto rurale **CR 3.a**, così come definito dall'art. II.31 delle N.T.A del P.U.G

• E' disciplinato dai seguenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.U.G. **meglio descritti nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica:**

- **Art. II.12 Beni del paesaggio agrario**
- **Art. III.3 Area agricola**
- **Art. III.4 Regole per i manufatti ad uso agricolo**
- **Art. III.11 Insediato sparso esistente**
- **Art. III.12 Nuova edificazione**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale netta	17.766,00	1,00	17.766,00
	Sup. reale netta	17.766,00		17.766,00
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	17.766,00	1,00	17.766,00
	Sup. reale lorda	17.766,00		17.766,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è possibile grazie alla

Giudice Delegato [REDACTED]
Perito: [REDACTED]

superficie superiore alle dimensioni minime di 10.000 metri quadrati previste dal PUG per la nuova edificazione. Sulla base di un'indagine telematica presso le agenzie immobiliari con l'incidenza negativa della posizione (distante dal centro abitato con accesso da strada sterrata) e l'assenza di una possibile fornitura di energia elettrica nelle immediate vicinanze è plausibile utilizzare un prezzo per la stima del valore pari a 1,80 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di CORIGLIANO D'OTRANTO, Osservatori del mercato: CORIGLIANO D'OTRANTO.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	17.766,00	€ 1,80	€ 31.978,80
	17.766,00	€ 1,80	€ 31.978,80

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Agricolo	17.766,00	€ 31 978,80	€ 31 978,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ **4 769,82**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ **0,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **27 181,98**

Beni in Corigliano d'Otranto - LE - Terreno Agricolo – Via Ghermidita Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO - LE – con accesso da via Ghermidita.

L'accesso al fondo avviene attraverso un tratturo di campagna collegato alla strada principale asfaltata su cui con molta probabilità insiste una servitù di passaggio per il fondo intercluso. Al centro del fondo al momento del sopralluogo è presente un cumulo di concii di tufo e diverse onduline in Eternit frutto di discarica abusiva.

All'ingresso del fondo si incontra un manufatto che sembra essere la copertura di una cisterna sotterranea (non databile) piena di acqua probabilmente piovana, vista l'assenza di servizio di energia elettrica e quindi di un impianto di sollevamento e la presenza di doline come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica.

Superficie complessiva di circa mq **22.063,00**.

Identificato in catasto terreni:

- intestato a [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio 7, mappale 2, Porz. AA, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie 21415

m², Reddito Dominicale: Euro 77,42, Reddito Agrario: Euro 55,30; Porz. **AB**, Qualità **ULIVETO**, classe 3, Superficie **469** m², Reddito Dominicale: Euro 0,85, Reddito Agrario: Euro 0,85, Porz. **AC**, Qualità **PASCOLO**, classe U, Superficie **179** m², Reddito Dominicale: Euro 0,13, Reddito Agrario: Euro 0,06.

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2016 Pratica n. LE0303296 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6149.1/2016).

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2016 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2016.0942334 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA4273.2016.0003280)

Il lotto Confina: a Nord con foglio 2 partt.62 e 205, a Sud con part.326, a Ovest con foglio 2 partt. 237 e 260 e a Est con part.3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico limitato.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

La zona è provvista parzialmente di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nelle immediate vicinanze.

La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Domanda giudiziale del 20/04/2010 ai nn. 9952/2010 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED] derivante da

REVOCAZIONE DI TERZO CONTRO SENTENZE di Pubblico Ufficiale

Tribunale di Lecce - sez. distaccata di Tricase in data 04/01/2010.

4.1.2. Atto notarile pubblico di Divisione del 12/06/1999 rep. 110769 a favore di

[REDACTED] e contro [REDACTED] redatto dal notaio

[REDACTED] trascritto a Lecce 02/07/1999 ai n. 21422/15617

4.1.3. Atto giudiziario - Sentenza Traslativa emessa dal tribunale di Lecce Sezione

distaccata di Tricase, del 13/11/2002 rep.1612/2002 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED], trascritta a Lecce il 27/03/2007 al n. 8762

4.1.4. Atto Giudiziario - Sentenza di Inefficacia emessa dalla Corte d'Appello di

Lecce il 22/01/2019 rep.130/2019, trascritta a Lecce il 03/04/2023 ai

n.12528/1270

4.1.5. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.6. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.7. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data

21/09/2022 ai nn. 4396/2022 e trascritto a LECCE in data 12/10/2022 ai nn.

37871/30147.

Atto giudiziario - Sentenza Dichiarativa di fallimento emessa dal tribunale di

Lecce, del 23/12/2008 rep.7449/2008 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato [REDACTED]

Perito: [REDACTED]

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Corigliano d'Otranto è il P.U.G. approvato in via definitiva con Delibera di C.C. n.1 del 03/03/2020 pubblicato sul BURP R.P. n.77 del 28/05/2020 e definisce la seguente destinazione urbanistica:

- E' classificato nel "Paesaggio della Serra a sud dello spazio Urbano", così come definito dall'art. II. 26 e seguenti delle N.T.A del P.U.G.

• Rientra nel contesto rurale CR 3.a, così come definito dall'art. II.31 delle N.T.A del P.U.G
 • E' disciplinato dai seguenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.U.G. meglio descritti nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica:

- **Art. II.12 Beni del paesaggio agrario**
- **Art. III.3 Area agricola**
- **Art. III.4 Regole per i manufatti ad uso agricolo**
- **Art. III.11 Insediato sparso esistente**
- **Art. III.12 Nuova edificazione**

La particella n.2 del foglio n. 7 è interessata dalla presenza di doline disciplinate dal seguente articolo:

- **Art. II.5 Elementi geomorfologici**

1. Costituiscono invarianti strutturali gli elementi geomorfologici individuati cartograficamente nell'elaborato PUG/S.1 Carta delle previsioni strutturali e disciplinati ai commi seguenti. Non sono disciplinati dal presente articolo i cigli di sponda fluviale, in quanto privi di significato morfologico.

2. Gli UCP -doline: derivate dal PUTT /P nonché dalla Carta Idrogeomorfologica dell'AdB della Puglia, integrata dallo studio geologico a scala di maggior dettaglio e da rilievi diretti e ricognizioni in sito finalizzati alla elaborazione del PUG e condivisa con l'AdB della Puglia nell'ambito del Tavolo tecnico con il Comune di Corigliano d'Otranto. Ai fini della conformità con la disciplina del PUTT /P tali elementi sono classificati come "emergenze morfologiche" ai sensi dell'Art. 3.06 del PUTT/P.

a. Nelle aree di pertinenza si applicano gli Indirizzi e le Direttive di cui agli art. 51 comma 1 e art. 52 comma 1 lettera a) delle NTA del PPTR e le seguenti prescrizioni:

a.1 Usi del suolo consentiti: V, Aa.1, Aa.2, di cui all'art. 1.13, comunque subordinati a quanto disposto ai punti successivi.

a.2 Sono consentiti interventi: di ripristino delle parti degradate e di diffusione della naturalità anche nelle parti contermini attraverso processi di rinaturalizzazione spontanei e/o l'impianto di siepi e la costituzione di ecotipi lungo i muri a secco o nelle aree già colonizzate da vegetazione spontanea; sistemazioni idrogeologiche che utilizzino soluzioni appropriate al sito e prevedano opere di mitigazione degli effetti indotti.

a.3 **Non sono consentite** le arature profonde, i movimenti di terra -a meno delle opere strettamente connesse alla difesa idrogeologica, le manutenzioni e le opere indifferibili e urgenti di consolidamento-, le attività estrattive, **la realizzazione di nuovi manufatti**, infrastrutture e impianti viari o a rete, di attraversamento o aderenti al perimetro dell'area di pertinenza -con la sola esclusione delle manutenzioni delle opere esistenti-, compresi tralicci e impianti per la produzione di energia rinnovabile, la discarica di rifiuti e materiali di ogni tipo, il conferimento di acque reflue non regolamentari.

b. Per le aree annesse, considerato che esse non possono essere assimilate a BP o UCP del PPTR, la disciplina di tutela è definita dal PUG/P. (art. III.3 c.4).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale netta	22.063,00	1,00	22.063,00
	Sup. reale netta	22.063,00		22.063,00
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	22.063,00	1,00	22.063,00
	Sup. reale lorda	22.063,00		22.063,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto

Giudice Delegato
 Perito:

della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è nulla a causa della presenza di vincoli dovuti alla zona. Sulla base di un'indagine telematica presso le agenzie immobiliari con l'incidenza negativa della posizione (distante dal centro abitato) e l'impossibilità di eseguire alcuna opera al di fuori della conservazione di quanto esistente oltre ad un possibile utilizzo del fondo a scopo prettamente agricolo è plausibile utilizzare un prezzo per la stima del valore pari a 1,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di CORIGLIANO D'OTRANTO, Osservatori del mercato: CORIGLIANO D'OTRANTO.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	22.063,00	€ 1,00	€ 22.063,00
	22.063,00	€ 1,00	€ 22.063,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Agricolo	22.063,00	€ 22 063,00	€ 22 063,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ **3 309,45**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese per la rimozione dei detriti e delle onduline in Eternit

€ **3 000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ **0,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **15 753,55**

Beni in Corigliano d'Otranto - LE
Terreno Agricolo con Fabbricato Diruto e n.2 Paiare (ricoveri in pietra)
Incrocio Strade C.li Melpignano - Piridano
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo con fabbricato rurale semi-crollato e n.2 Paiare (ricoveri in pietra) in Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO - LE - all'incrocio delle Strade Comunali Melpignano - Piridano.

Il lotto è composto da un terreno su cui insistono:

- un'area rurale dove probabilmente prima esisteva un'"aia" di cui ora non c'è più traccia ma solo terreno (part.33);
- un fabbricato rurale semi crollato probabilmente composto da n.3 vani di cui uno con copertura a volta (botte) e due senza copertura in quanto crollata ma quasi certamente realizzata in legno e coppi;
- una Paiara ben conservata con base a forma circolare;
- una Paiara ben conservata con base a forma quadrata.

Giudice Delegato
Perito:

Superficie complessiva Fabbricato Diruto mq **95,00**
 Superficie complessiva Terreno di circa mq **40.541,00**.

Identificato in catasto terreni:

- intestato a [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio **13**, mappale **30**, Porz. **AA**, Qualità **SEMINATIVO**, classe 3, Superficie **17687** m², Reddito Dominicale: Euro 63,94, Reddito Agrario: Euro 45,67; Porz. **AB**, Qualità **ULIVETO**, classe 3, Superficie **207** m², Reddito Dominicale: Euro 0,37, Reddito Agrario: Euro 0,37.
 Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2016 Pratica n. LE0303304 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6157.1/2016)
 Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2016 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2016.0942334 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA4273.2016.0003280)
- intestato a [REDACTED] Proprietà 1/1, foglio **13**, mappale **31**, Porz. **AA**, Qualità **SEMINATIVO**, classe 4, Superficie **22434** m², Reddito Dominicale: Euro 46,34, Reddito Agrario: Euro 57,93; Porz. **AB**, Qualità **ULIVETO**, classe 3, Superficie **138** m², Reddito Dominicale: Euro 0,25, Reddito Agrario: Euro 0,25.
 Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2016 Pratica n. LE0303305 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6158.1/2016)
 Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE; di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2016 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2016.0942334 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA4273.2016.0003280)
- intestato a [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio **13**, mappale **32**, **FABBRICATO DIRUTO**, Superficie **95** m².
 Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/07/2017 Pratica n. LE0163905 in atti dal 04/07/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 7644.1/2017)
 Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: ATTIVITA' PROPEDEUTICA ALLA COSTITUZIONE DEL CF
- intestato a [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio **13**, mappale **33**, **AREA RURALE**, Superficie **75** m².
 Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/2011 Pratica n. LE0453633 in atti dal 30/09/2011 (n. 3086.1/2011)
 Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE RETTIFICA DELLA DESTINAZIONE PROPEDEUTICA ALLA COSTITUZIONE FABBRICATI

Il lotto Confina: a Nord con Strada Comunale Piridano, a Sud con partt.90 e 244, a Ovest con partt. 29 e 95 e a Est con Strada Comunale Melpignano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico ridotto.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole e zona industriale di Castrignano dei Greci.

La zona è provvista parzialmente di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle immediate vicinanze esiste: la Strada Statale Adriatica.

La zona non offre alcun servizio.

Giudice Delegato [REDACTED]

Perito: [REDACTED]

3. STATO DI POSSESSO:*Libero***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:**

Domanda giudiziale del 20/04/2010 ai nn. 9952/2010 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Corigliano d'Otranto (LE) e contro [REDACTED] derivante da REVOCAZIONE DI TERZO CONTRO SENTENZE di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce - sez. distaccata di Tricase in data 04/01/2010.

4.1.2. Atto notarile pubblico di Divisione del 12/06/1999 rep. 110769 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] redatto dal notaio [REDACTED] trascritto a Lecce 02/07/1999 ai n. 21422/15617

4.1.3. Atto giudiziario - Sentenza Traslativa emessa dal tribunale di Lecce Sezione distaccata di Tricase, del 13/11/2002 rep.1612/2002 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] trascritta a Lecce il 27/03/2007 al n. 8762

4.1.4. Atto Giudiziario - Sentenza di Inefficacia emessa dalla Corte d'Appello di Lecce il 22/01/2019 rep.130/2019, trascritta a Lecce il 03/04/2023 ai n.12528/1270

4.1.5. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.6. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.7. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Trascrizioni:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 21/09/2022 ai nn. 4396/2022 e trascritto a LECCE in data 12/10/2022 ai nn. 37871/30147.

Atto giudiziario - Sentenza Dichiarativa di fallimento emessa dal tribunale di Lecce, del 23/12/2008 rep.7449/2008 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED] trascritta a Lecce il 04/04/2023 al n. 12726/10256

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*

1 4.4. Divisibilità del bene

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Il terreno al momento del sopralluogo era incolto e non presentava l'esistenza di alcuna fonte irrigua se non una cisterna sotterranea a ridosso del fabbricato semicrollato contenente dell'acqua forse piovana proveniente dall'unica copertura dello stesso fabbricato.

Pur essendo confinante con due strade comunali ed essendo alle spalle della zona industriale di Castrignano dei Greci non sembrano esserci nelle immediate vicinanze linee di trasporto di energia elettrica che data la zona agricola dovrebbero essere di tipo aereo e quindi ben visibili.

Giudice Delegato [REDACTED]
Perito: [REDACTED]

6. ATTUALI PROPRIETARI:**6.1 Attuale proprietario**

██████████ ██████████ ██████████ in virtù di SENTENZA DI REVOCA E INEFFICACIA SENTENZA TRASLATIVA emessa dalla Corte d'Appello di Lecce al n.97 del 22.01.2019 rep.130/2019 del 25.01.2019, registrata a Lecce in data 07/03/2023 al n. 376/B.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione Terreno Agricolo con Paiare + Fabb. Diruto di cui al punto A
--

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo con fabbricato rurale semi-crollato e n.2 Paiare (ricoveri in pietra) in Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO - LE - all'incrocio delle Strade Comunali Melpignano - Piridano.

Il lotto è composto da un terreno su cui insistono:

- un'area rurale dove probabilmente prima esisteva un'"aia" di cui ora non c'è più traccia ma solo terreno (part.33);
- un fabbricato rurale semi crollato probabilmente composto da n.3 vani di cui uno con copertura a volta (botte) e due senza copertura in quanto crollata ma quasi certamente realizzata in legno e coppi;
- una Paiara ben conservata con base a forma circolare;

una Paiara ben conservata con base a forma quadrata.

Superficie complessiva Fabbricato Diruto mq **95,00**

Superficie complessiva Terreno di circa mq **40.541,00**

Identificato in catasto terreni:

intestato a ██████████ ██████████ ██████████, Proprietà 1/1, foglio **13**, mappale **30**, Porz. **AA**, Qualità **SEMINATIVO**, classe 3, Superficie **17687** m², Reddito Dominicale: Euro 63,94, Reddito Agrario: Euro 45,67; Porz. **AB**, Qualità **ULIVETO**, classe 3, Superficie **207** m², Reddito Dominicale: Euro 0,37, Reddito Agrario: Euro 0,37.

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2016 Pratica n. LE0303304 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6157.1/2016) Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2016 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2016.0942334 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA4273.2016.0003280)

intestato a ██████████ ██████████ ██████████, Proprietà 1/1, foglio **13**, mappale **31**, Porz. **AA**, Qualità **SEMINATIVO**, classe 4, Superficie **22434** m², Reddito Dominicale: Euro 46,34, Reddito Agrario: Euro 57,93; Porz. **AB**, Qualità **ULIVETO**, classe 3, Superficie **138** m², Reddito Dominicale: Euro 0,25, Reddito Agrario: Euro 0,25.

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2016 Pratica n. LE0303305 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6158.1/2016) Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE; di stadio: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2016 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2016.0942334 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA4273.2016.0003280)

intestato a ██████████ ██████████ ██████████, Proprietà 1/1, foglio **13**, mappale **32**, **FABBRICATO DIRUTO**, Superficie **95** m².

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/07/2017 Pratica n. LE0163905 in atti dal 04/07/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 7644.1/2017) Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: ATTIVITA' PROPEDEUTICA ALLA COSTITUZIONE DEL CF

Giudice Delegato ██████████

Perito: ██████████

intestato a [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio **13**, mappale **33, AREA RURALE**, Superficie **75 m²**.

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/2011 Pratica n. LE0453633 in atti dal 30/09/2011 (n. 3086.1/2011)

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE RETTIFICA DELLA DESTINAZIONE PROPEDEUTICA ALLA COSTITUZIONE FABBRICATI

Il lotto Confina: a Nord con Strada Comunale Piridano, a Sud con partt.90 e 244, a Ovest con partt. 29 e 95 e a Est con Strada Comunale Melpignano.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Corigliano d'Otranto è il **P.U.G.** approvato in via definitiva con Delibera di C.C. n.1 del 03/03/2020 pubblicato sul BURP R.P. n.77 del 28/05/2020 e definisce la seguente destinazione urbanistica:

- E' classificato nel "Paesaggio della Piana a Nord est", così come definito dall'art. II. 26 e seguenti delle N.T.A del P.U.G.

• Rientra nel contesto rurale **CR 1** "Piana Olivetata" così come definito dall'art. II.29 delle N.T.A del P.U.G

• E' disciplinato dai seguenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.U.G. **meglio descritti nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica:**

- **Art. II.12 Beni del paesaggio agrario**
- **Art. III.3 Area agricola**
- **Art. III.4 Regole per i manufatti ad uso agricolo**
- **Art. III.11 Insediato sparso esistente**
- **Art. III.12 Nuova edificazione**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato Diruto	Sup. reale netta	53,00	1,00	53,00
Terreno Agricolo	Sup. reale netta	40.541,00	1,00	40.541,00
Fabbricato Diruto	Sup. reale lorda	95,00	1,00	95,00
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	40.541,00	1,00	40.541,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: conci di tufo e pietra naturale, condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Riferito al fabbricato rurale materiale: conci di tufo e/o pietra naturale, condizioni: sufficienti.
<i>Travi (struttura):</i>	Riferito al fabbricato rurale materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	Riferito al fabbricato rurale tipologia: a botte, materiale: conci di tufo e pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	Riferito al vano centrale del fabbricato rurale materiale: pietra naturale, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	Riferito al vano centrale del fabbricato rurale materiale: muratura in conci di tufo e pietra naturale, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di calce, condizioni: da ripristinare. Riferito al fabbricato rurale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è possibile grazie alle dimensioni superiori alle dimensioni minime di 10.000 metri quadrati previste dal PUG per la nuova edificazione. Inoltre nel prezzo finale del terreno si dovrà tenere conto intrinsecamente della presenza delle Paiare, che pur non avendo un grande valore artistico danno al terreno un valore aggiunto in quanto manufatti caratteristici della zona.

Giudice Delegato [REDACTED]
Perito: [REDACTED]

Per quanto riguarda il fabbricato semicrollato pur non aggiungendo valore alla capacità edificatoria del terreno può essere considerato nella stima con un valore a parte derivante solo dalla sua fattura storica. Pertanto sulla base di un'indagine telematica presso le agenzie immobiliari si pensa di poter adottare per la stima dei singoli valori un prezzo pari a Euro 2,50 al metro quadrato per il terreno ed a Euro 120,00 al metro quadrato di superficie lorda per l fabbricato diruto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di CORIGLIANO D'OTRANTO, Osservatori del mercato: CORIGLIANO D'OTRANTO.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Agricolo con Paiare + Fabbricato Diruto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Fabbricato Diruto	95,00	120,00	€ 11.400,00
Terreno Agricolo	40.541,00	€ 2,50	€ 101.352,50

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Fabbricato Diruto	95,00	€ 11 400,00	€ 11 400,00
Terreno Agricolo	40.541,00	€ 101 352,50	€ 101 352,50
Valore Complessivo			€ 112 752,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 16 912,88

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 95 839,62

**Beni in Corigliano d'Otranto - LE - Terreno Agricolo
Strada Comunale Stronghilà III
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO - LE – su strada comunale Stronghilà III.

Al centro del lotto vi è un contatore di Energia Trifase dell'ENEL probabilmente per l'alimentazione di una pompa sommersa per estrazione di acqua vista la presenza di un tubo che fuoriesce dal terreno attraverso un manufatto in muratura.

Stante la presenza di un misuratore di volume sulla tubazione detta, quasi certamente il pozzo è autorizzato.

Superficie complessiva di circa mq **20.988,00**.

Identificato in catasto terreni:

Giudice Delegato

Perito:

- intestato a [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio 16, mappale 32, Qualità **SEMINATIVO**, classe 3, Superficie **3488** m², Reddito Dominicale: Euro 12,61, Reddito Agrario: Euro 9,01.
Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE.
 - intestato a [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio 16, mappale 144, Qualità **SEMINATIVO**, classe 3, Superficie **17500** m², Reddito Dominicale: Euro 63,27, Reddito Agrario: Euro 45,19.
Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE.
- Il lotto Confina: a Nord con partt.290, 292 e 303, a Sud con strada comunale Stronghilà III, a Ovest con part. 106 e a Est con partt.33, 208 e 303.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico limitato.
Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.
La zona è provvista parzialmente di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Nelle immediate vicinanze è presente la SP 33 Galatina-Corigliano d'Otranto.
La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:*
Domanda giudiziale del 20/04/2010 ai nn. 9952/2010 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Corigliano d'Otranto (LE) e contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] derivante da **REVOCAZIONE DI TERZO CONTRO SENTENZE** di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce - sez. distaccata di Tricase in data 04/01/2010.
- 4.1.2. Atto notarile pubblico di Divisione del 12/06/1999 rep. 110769 a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Lecce 02/07/1999 ai n. 21422/15617
- 4.1.3. Atto giudiziario - Sentenza Traslativa emessa dal tribunale di Lecce Sezione distaccata di Tricase, del 13/11/2002 rep.1612/2002 a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] trascritta a Lecce il 27/03/2007 al n. 8762
- 4.1.4. Atto Giudiziario - Sentenza di Inefficacia emessa dalla Corte d'Appello di Lecce il 22/01/2019 rep.130/2019, trascritta a Lecce il 03/04/2023 ai n.12528/1270
- 4.1.5. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.6. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.7. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2. *Trascrizioni:*
Pignoramento derivante da **PRECETTO** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 21/09/2022 ai nn. 4396/2022 e trascritto a LECCE in data 12/10/2022 ai nn. 37871/30147.
Atto giudiziario - Sentenza Dichiarativa di fallimento emessa dal tribunale di Lecce, del 23/12/2008 rep.7449/2008 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] trascritta a Lecce il 04/04/2023 al n. 12726/10256
- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Diformità*

Giudice Delegato [REDACTED]
Perito: [REDACTED]

- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*
- 1 **4.4. Divisibilità del bene**
- 4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.
- 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
- | | |
|--|--------|
| Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |
- Il terreno al momento del sopralluogo era incolto e presentava l'esistenza di un pozzo artesiano con pompa alimentata da linea aerea.**
- 6. ATTUALI PROPRIETARI:**
- 6.1 Attuale proprietario**
- ██████████ ██████████ ██████████ in virtù di SENTENZA DI REVOCA E INEFFICACIA SENTENZA TRASLATIVA emessa dalla Corte d'Appello di Lecce al n.97 del 22.01.2019 rep.130/2019 del 25.01.2019, registrata a Lecce in data 07/03/2023 al n. 376/B.
- 7. PRATICHE EDILIZIE:**
- Nessuna

Descrizione Terreno Agricolo di cui al punto A
--

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO - LE – su strada comunale Stronghilà III.

Al centro del lotto vi è un contatore di Energia Trifase dell'ENEL probabilmente per l'alimentazione di una pompa sommersa per estrazione di acqua vista la presenza di un tubo che fuoriesce dal terreno attraverso un manufatto in muratura.

Stante la presenza di un misuratore di volume sulla tubazione detta quasi certamente il pozzo è autorizzato.

Superficie complessiva di circa mq **20.988,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a ██████████ ██████████ ██████████, Proprietà 1/1, foglio **16**, mappale **32**, Qualità **SEMINATIVO**, classe 3, Superficie **3488** m², Reddito Dominicale: Euro 12,61, Reddito Agrario: Euro 9,01.

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/1999 in atti dal 27/07/1999 (n. 6738.5/1999).

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE.

intestato a ██████████ ██████████ ██████████, Proprietà 1/1, foglio **16**, mappale **144**, Qualità **SEMINATIVO**, classe 3, Superficie **17500** m², Reddito Dominicale: Euro 63,27, Reddito Agrario: Euro 45,19.

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/1999 in atti dal 27/07/1999 (n. 6738.4/1999).

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE.

Il lotto Confina: a Nord con partt.290, 292 e 303, a Sud con strada comunale Stronghilà III, a Ovest con part. 106 e a Est con partt.33, 208 e 303.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Corigliano d'Otranto è il P.U.G. approvato in via definitiva con Delibera di C.C. n.1 del 03/03/2020 pubblicato sul BURP R.P. n.77 del 28/05/2020 e definisce la seguente destinazione urbanistica:

- E' classificato nel "Paesaggio della Serra", così come definito dall'art. II. 26 e seguenti delle N.T.A del P.U.G.

- Rientra nel contesto rurale CR 3.a, così come definito dall'art. II.31 delle N.T.A del P.U.G
- E' disciplinato dai seguenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.U.G. meglio descritti nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica:

- **Art. II.12 Beni del paesaggio agrario**

Giudice Delegato ██████████
Perito: ██████████

- **Art. III.3 Area agricola**
- **Art. III.4 Regole per i manufatti ad uso agricolo**
- **Art. III.11 Insediato sparso esistente**
- **Art. III.12 Nuova edificazione**

Le particelle n.32 e 144 del foglio 16, sono interessate dall'Area di tutela delle acque secondo il seguente articolo:

Art. II.9 Aree di tutela delle acque

1. Il PUG, in coerenza con il PTA, definisce come Invariante strutturale tutto il sistema delle acque sotterranee del territorio di Corigliano d'Otranto, individuate cartograficamente nello elaborato PUG/S.1 *Carta delle previsioni strutturali* e disciplinate ai commi seguenti.
2. La *zona di protezione speciale idrogeologica "B"*, definita dal PTA, è di valenza strategica per l'alimentazione dei corpi idrici sotterranei e in essa è ubicato il centro di prelievo da pozzi a uso potabile più importante del Salento, a cura AQP; stante la estensione del perimetro, che riguarda quasi l'intero territorio comunale, nonché la sua approssimazione, dovuta alla scala originaria di rappresentazione, il PUG intende applicata la disciplina di tutela della zona a protezione speciale idrogeologica "B" relativa ai fogli catastali nn. 2, 3, 8, 9, J4, 16, 20, 2 J, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32. In detti fogli, in coerenza con il PTA, devono essere assicurati la difesa e la ricostituzione degli equilibri idraulici e idrogeologici, di deflusso e di ricarica. Pertanto, oltre a quanto disciplinato dal PUGIP, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a. Non sono consentiti:
 - a.1 la realizzazione di opere che comportino la modificazione del regime naturale delle acque (infiltrazione e deflusso), fatte salve le opere necessarie alla difesa del suolo e alla sicurezza delle popolazioni;
 - a.2 spandimento di fanghi e compost;
 - a.3 cambiamenti dell'uso del suolo; in particolare non è consentita la trasformazione dei terreni coperti da vegetazione spontanea, in particolare mediante interventi di dissodamento e scarificazione del suolo e frantumazione meccanica delle rocce calcaree, a meno di quanto previsto all'art. II.10, comma 4;
 - a.4 l'utilizzo di fitofarmaci e pesticidi per le colture in atto;
 - a.5 l'apertura e l'esercizio di nuove discariche per rifiuti solidi urbani non inserite nel *Piano Regionale dei Rifiuti*;
 - b Per le attività di captazione, adduzioni idriche, derivazioni, nuovi depuratori; apertura di impianti per allevamenti intensivi ed impianti di stoccaggio agricolo, così come definiti dalla normativa vigente nazionale e comunitari, che necessitano del parere vincolante dell'Ufficio di Tutela delle Acque Regione Puglia, in coerenza con il PTA, è richiesta idonea progettazione, verifica di incidenza, impatto ambientale e compatibilità con i criteri di salvaguardia del PTA;
 - c la realizzazione delle opere di cui al punto a.1 è consentita a condizione della presentazione di uno studio idrogeologico a cura di geologo che dimostri la non significatività dell'intervento nella modificazione del regime naturale delle acque sia in infiltrazione sia in deflusso.
3. *L'area di tutela quali-quantitativa dell'acquifero carsico del Salento* è delimitata dal PTA con la finalità di limitare la progressione del fenomeno di contaminazione salina dell'acquifero, che rischia di causare un progressivo e diffuso aumento del tenore salino, rendendo inutilizzabile la risorsa. A tal fine, in coerenza con le disposizioni del PTA e con le direttive regionali sui procedimenti amministrativi in materia di acque sotterranee, il Comune promuove il riordino delle utilizzazioni, previo censimento in sito delle opere esistenti, il controllo dei prelievi, la limitazione delle portate massime estratte, a partire dai seguenti criteri:
 - a. nella porzione a monte della zona di sospensione dell'emungimento, si ritiene opportuno limitare la realizzazione di nuove opere di captazione;
 - b. in sede di rilascio di nuove autorizzazioni alla ricerca andranno verificate le quote previste di attestazione dei pozzi al di sotto del livello mare, con il vincolo che le stesse non risultino superiori a 20 volte il valore del carico piezometrico espresso in quota assoluta (riferita al I.m.m.). A tale vincolo si potrà derogare nelle aree in cui la circolazione idrica si esplica in condizioni confinate al di sotto del livello mare. Di tale circostanza dovrà essere data

testimonianza nella relazione idrogeologica a firma di tecnico abilitato corredo della richiesta di autorizzazione;

- c. in sede di rilascio o di rinnovo della concessione, nel detemlinare la portata massima emungibile si ritiene prudentiale considerare che la stessa non detemlini una depressione dinamica del carico piezometrico assoluto superiore al 30 % del valore dello stesso carico e che i valori del contenuto salino (Residuo fisso a 180°C) e la concentrazione dello ione cloro (espresso in mg/l di Cl⁻), delle acque emunte, non superino rispettivamente 1 gli e 500 mg/l.

L'edificazione è condizionata al rispetto delle distanze stradali

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale netta	20.988,00	1,00	20.988,00
	Sup. reale netta	20.988,00		20.988,00
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	20.988,00	1,00	20.988,00
	Sup. reale lorda	20.988,00		20.988,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è possibile grazie alle dimensioni superiori alle dimensioni minime di 10.000 metri quadrati previste dal PUG per la nuova edificazione. Sulla base di un'indagine telematica presso le agenzie immobiliari e considerando che il lotto è servito da energia elettrica, presenta una fonte idrica ed è prossimo alla SP33 Galatina-Corigliano d'Otranto in prossimità della periferia abitata del paese si può pensare di utilizzare per la stima del fondo un prezzo pari a 3,20 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di CORIGLIANO D'OTRANTO, Osservatori del mercato: CORIGLIANO D'OTRANTO.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	20.988,00	€ 3,20	€ 67.161,60
	20.988,00	€ 3,20	€ 67.161,60

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Agricolo	20.988,00	€ 67 161,60	€ 67 161,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 10 074,24

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

Giudice Delegato

Perito:

cui si trova:

€ 57 087,36

**Beni in Corigliano d'Otranto - LE - Terreno Agricolo con Paiara
Via Ghermidita
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO - LE – con accesso da via Ghermidita.

L'accesso al fondo avviene attraverso un tratturo di campagna, collegato alla strada principale asfaltata, esistente certamente grazie ad una servitù di passaggio sui fondi intermedi essendo il terreno stesso intercluso.

Il terreno sul confine a sud-ovest, dove esiste una Paiara (ricovero in pietra), è attraversato da un passaggio carrabile per l'accesso al fondo confinante a nord-ovest.

Superficie complessiva di circa mq **10.734,00**.

Identificato in catasto terreni:

- intestato a [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio 1, mappale 73, Porz. AA, Qualità SEMINATIVO, classe 2, Superficie 10717 m², Reddito Dominicale: Euro 58,12, Reddito Agrario: Euro 33,21; Porz. AB, Qualità PASCOLO, classe U, Superficie 17 m², Reddito Dominicale: Euro 0,01, Reddito Agrario: Euro 0,01.

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2020 Pratica n. LE0147619 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8233.1/2020).

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0796028 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5692.2020.0000771)

Il lotto Confina: a Nord-Ovest con part.36, a Sud-Ovest con part.62, a Nord-Est con partt. 52, 82 e 83 e a Sud-Est con part.51.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico assente.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nelle immediate vicinanze.

La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:**

Domanda giudiziale del 20/04/2010 ai nn. 9952/2010 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Corigliano d'Otranto (LE) e contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da REVOCAZIONE DI TERZO CONTRO SENTENZE di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce - sez. distaccata di Tricase in data 04/01/2010.

4.1.2. Atto notarile pubblico di Divisione del 12/06/1999 rep. 110769 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] redatto dal notaio [REDACTED] trascritto a Lecce 02/07/1999 ai n. 21422/15617

Giudice Delegato [REDACTED]

Perito: [REDACTED]

- 4.1.3. Atto giudiziario - Sentenza Traslativa emessa dal tribunale di Lecce Sezione distaccata di Tricase, del 13/11/2002 rep.1612/2002 a favore di Probo Lamberto e contro Marzo Ottavio, trascritta a Lecce il 27/03/2007 al n. 8762
- 4.1.4. Atto Giudiziario - Sentenza di Inefficacia emessa dalla Corte d'Appello di Lecce il 22/01/2019 rep.130/2019, trascritta a Lecce il 03/04/2023 ai n.12528/1270
- 4.1.5. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.6. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.7. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici**
- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2. *Trascrizioni:*
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 21/09/2022 ai nn. 4396/2022 e trascritto a LECCE in data 12/10/2022 ai nn. 37871/30147.
Atto giudiziario - Sentenza Dichiarativa di fallimento emessa dal tribunale di Lecce, del 23/12/2008 rep.7449/2008 a favore di [REDACTED] e contro Marzo Ottavio, trascritta a Lecce il 04/04/2023 al n. 12726/10256
- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*
- 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Difformità*
- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*
- 1 **4.4. Divisibilità del bene**
- 4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Il terreno al momento del sopralluogo era incolto e non presentava l'esistenza di alcuna fonte irrigua e linea elettrica.	

6. ATTUALI PROPRIETARI:**6.1 Attuale proprietario**

[REDACTED] in virtù di SENTENZA DI REVOCA E INEFFICACIA SENTENZA TRASLATIVA emessa dalla Corte d'Appello di Lecce al n.97 del 22.01.2019 rep.130/2019 del 25.01.2019, registrata a Lecce in data 07/03/2023 al n. 376/B.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione Terreno Agricolo con Paiara di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO - LE – con accesso da via Ghermidita.

L'accesso al fondo avviene attraverso un tratturo di campagna, collegato alla strada principale asfaltata, esistente certamente grazie ad una servitù di passaggio sui fondi intermedi essendo il terreno stesso intercluso.

Il terreno sul confine a sud-ovest, dove esiste una Paiara (ricovero in pietra), è attraversato da un passaggio carrabile per l'accesso al fondo confinante a nord-ovest.

Superficie complessiva di circa mq **10.734,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà 1/1, foglio 1, mappale

Giudice Delegato [REDACTED]

Perito: [REDACTED]

73, Porz. **AA**, Qualità **SEMINATIVO**, classe 2, Superficie **10717** m², Reddito Dominicale: Euro 58,12, Reddito Agrario: Euro 33,21; Porz. **AB**, Qualità **PASCOLO**, classe U, Superficie **17** m², Reddito Dominicale: Euro 0,01, Reddito Agrario: Euro 0,01.

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2020 Pratica n. LE0147619 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8233.1/2020). Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.0796028 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5692.2020.0000771)

Il lotto Confina: a Nord-Ovest con part.36, a Sud-Ovest con part.62, a Nord-Est con partt. 52, 82 e 83 e a Sud-Est con part.51.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Corigliano d'Otranto è il **P.U.G.** approvato in via definitiva con Delibera di C.C. n.1 del 03/03/2020 pubblicato sul BURP R.P. n.77 del 28/05/2020 e definisce la seguente destinazione urbanistica:

- E' classificato nel "Paesaggio della Serra a sud dello spazio Urbano", così come definito dall'art. II. 26 e seguenti delle N.T.A del P.U.G.

• Rientra nel contesto rurale **CR 3.a**, così come definito dall'art. II.31 delle N.T.A del P.U.G

• E' disciplinato dai seguenti articoli delle norme tecniche di attuazione del P.U.G. **meglio descritti nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica:**

- **Art. II.12 Beni del paesaggio agrario**
- **Art. III.3 Area agricola**
- **Art. III.4 Regole per i manufatti ad uso agricolo**
- **Art. III.11 Insediato sparso esistente**
- **Art. III.12 Nuova edificazione**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale netta	10.734,00	1,00	10.734,00
	Sup. reale netta	10.734,00		10.734,00
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	10.734,00	1,00	10.734,00
	Sup. reale lorda	10.734,00		10.734,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è possibile grazie alle superficie di dimensione superiore alla minima di 10.000 metri quadrati previste dal PUG per la nuova edificazione e della presenza della Paiara in pietra. Sulla base di un'indagine telematica presso le agenzie immobiliari e considerando l'assenza di una fonte irrigua e quindi di energia elettrica, la difficoltà per un raggiungimento del fondo in modo diretto dalla strada principale e la posizione rispetto al centro abitato è plausibile pensare di utilizzare per la stima del valore un prezzo pari a 2,20 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di CORIGLIANO D'OTRANTO, Osservatori del mercato: CORIGLIANO D'OTRANTO.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Agricolo con Paiara

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	10.734,00	€ 2,20	€ 23.614,80

Giudice Delegato
Perito:

	10.734,00	€ 2,20	€ 23.614,80
Riepilogo:			
	Immobile	Superf.	Valore intero
A. Terreno Agricolo	10.734,00	€ 23 614,80	€ 23 614,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 3 542,22

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 20 072,58

martedì, 28 maggio 2024

Il perito

Giudice Delegato

Perito: