

---

**TRIBUNALE DI LECCE  
COMMERCIALE**

Esecuzione Immobiliare

Contro

N. Gen. Rep. 166/2020

Giudice Dott. Alessandro Silvestrini

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Sandro Lisi  
Iscritto all'Albo della Provincia di Lecce al n. 782  
Iscritto all'albo del Tribunale di Lecce  
CF: LSI SDR 65C15 D862Z - p.iva 04215750755*

*con studio in Lecce (Lecce) Via Zanardelli, 33  
telefono: 0832 091158  
cellulare: 3357320627  
fax: 0832 090764  
email: Sandro.lisi@archiworldpec.it*

Terreno agricolo sito nel comune di Salice Salentino

Lotto 3

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/4 di terreno agricolo sito nel comune di Salice Salentino. Il terreno sviluppa una superficie di mq 3.948.

Esso è identificato in catasto terreni come segue:

- foglio 3, particelle:

- 157, qualità Ficheto, classe 3, mq 3.666, redd. Dom. € 14,20, redd. Agr. € 13,25;
- 321, qualità Uliveto, classe 2, mq 282, redd. Dom. € 0,87, redd. Agr. € 0,73.

(visura aggiornata al 17/12/2021)

Intestato a:

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Agricola con traffico scorrevole e con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: I servizi più vicini sono ubicati nel comune di Salice Salentino (circa 1 km).  
La zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: Agricole.  
Collegamenti pubblici (km): autobus: extraurbani (1 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il terreno è in possesso ai legittimi proprietari

**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: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 4.2.1. Iscrizioni:
- 4.2.2. Pignoramenti:  
Pignoramento immobiliare

- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità
- 4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**6.2 Precedenti proprietari:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:** Nessuna

Descrizione del terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/4 terreno agricolo sito nel comune di Salice Salentino.  
Il terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 3.948.  
Identificato in catasto come segue:

- foglio 3, particelle:

- 157, qualità Ficheto, classe 3, mq 3.666, redd. Dom. € 14,20, redd. Agr. € 13,25;
- 321, qualità Uliveto, classe 2, mq 282, redd. Dom. € 0,87, redd. Agr. € 0,73.

(visura aggiornata al 17/12/2021)

Intestato a:

**Destinazione urbanistica:**

Agricola

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	3.948,00	1,00	3.948,00
	Sup. reale lorda	3.948,00		3.948,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto perito non ha potuto verificare atti di compravendita per beni simili, ma ha tenuto in conto, mediante indagine diretta condotta in loco, i presumibili valori di mercato per immobili simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre lo scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia del territorio di Lecce. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce. Ufficio tecnico di Salice Salentino. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari di Salice Salentino, Osservatorio Immobiliare il Sole 24 Ore.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno:	3.948,00	17,00	67.116,00
	3.948,00	€	€ 67.116,00

**Dimostrazione:**

La superficie commerciale come sopra riportata è stata ottenuta moltiplicando le superfici nette per i loro coefficienti riduttori valutando le diverse destinazioni d'uso, quindi moltiplicando la superficie commerciale per €/mq 10,18 avendo così:

mq 3.948,00 x €/mq 17,00 = € 67.116,00.

- Valore corpo:

€ 67.116,00

- Valore accessori:

€ 0,00

- Valore complessivo intero: € 67.116,00  
- Valore complessivo diritto e quota: € 16.779,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	3.948,00	€ 67.116,00	€ 16.779,00

*Di conseguenza essendo la proprietà del contribuente debitore di un canone relativo a 1/4, il valore dell'intero non corrisponde al valore di diritto.*

**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.516,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

€ 0,00

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

€ 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ 14.262,15

il perito  
Arch. Sandro Lisi