

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 441/2019

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Terreno agricolo con fabbricati a COPERTINO via Santa Barbara per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Piena proprietà di un terreno agricolo sito nel comune di Copertino alla località Santa Barbara, con accesso diretto dalla SP 307. Il lotto di terreno è con orografia pianeggiante, tessitura costituita da terreno vegetale, condotto ad uliveto; sul confine est con la pubblica via risulta recintato con un muretto di altezza media pari a 0,75 cm dal piano campagna e rete sovrastante, sul versante nord è recintato con un muretto a secco, mentre risulta sprovvisto di delimitazione sui confini sud e ovest. Sul terreno insiste un deposito con superficie coperta lorda di circa mq. 220,00 ed altezza interna utile di m. 3,70, nonché un torrino di accumulo. Il terreno ha una consistenza catastale di mq. 212.086,00 salvo diversa o miglior misurazione ed in base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Copertino ricade in zona omogenea E1 - Agricola Normale. Confina con l'anzidetta strada SP 307 e con terreni di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2<sup>^</sup>, superficie 212086, reddito agrario 602,43 €, reddito dominicale 657,20 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 10/08/2011
- foglio 62 particella 162 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 206 mq, rendita 436,20 Euro, indirizzo catastale: via di santa barbara sn, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015  
graffato 163
- foglio 62 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe AREA FAB DM, superficie 192, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione d'ufficio del 23/02/2017

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 450.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 382.500,00
Data della valutazione:	02/11/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Relativamente al solo deposito censito nel NCEU del comune di Copertino al foglio 62 pc. 162 si rileva un contratto d'affitto sottoscritto in data 01/07/2019 per la durata di anni 1+1 e per l'importo dichiarato di € 2.400,00. Tale contratto non risulta registrato.

#### 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: Nessuna.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. *Iscrizioni*

ipoteca legale, iscritta il 24/04/2015 a Lecce ai nn. 11756/1160, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED].  
Importo ipoteca: € 57.517,72.  
Importo capitale: € 28.758,86

ipoteca giudiziale, iscritta il 18/05/2017 a Lecce ai nn. 15710/1879, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED].  
Importo ipoteca: € 555.000,00.  
Importo capitale: € 462.186,29

ipoteca legale, iscritta il 26/10/2017 a Lecce ai nn. 33894/4120, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED].  
Importo ipoteca: € 41.940,14.  
Importo capitale: € 20.970,07.  
La formalità è riferita solamente a fgl. 62 pc. 161

###### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

pignoramento, trascritta il 11/11/2019 a Lecce ai nn. 37740/29381, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/09/1998 a firma di Notaio Dell'anna ai nn. 47111/8933 di repertorio, trascritto il 01/10/1998 a Lecce ai nn. 29181/23013

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla consultazione presso l'archivio urbanistica del comune di Copertino risulta agli atti anche la pratica 103/92, avente ad oggetto le opere di recinzione e stradali interne anche nei terreni di cui al presente lotto. Il fascicolo cartaceo è da ricostruire, in quanto consta esclusivamente di una relazione tecnica ed un elaborato grafico sprovvisti di timbri dell'ufficio, pertanto nulla si può desumere nel merito.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 249/89, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un locale agricolo in località Cambrò, rilasciata il 12/06/1990 con il n. 135 di protocollo. Comunicazione di inizio lavori del 03/09/1990 Atto di asservimento per scrittura privata autenticata Notaio Benedetto Petrachi del 2/5/1990 per complessivi mc. 4372,35 e sul terreno avente consistenza complessiva pari ad Ha 49.72.34 circa e censito nel NCT al foglio 62 p.lle 44, 46, 44, 40, 82, 3, 12, 23, 21, 20, 81, 10, 9, 8, 7, 5, 24, 22, 93, 11 e foglio 63 p.lla 1.

Concessione Edilizia N. 106/90, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di una vasca di carico sull'azienda Cambrò, rilasciata il 25/05/1992 con il n. 74 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n° 1690 del 28/11/2001, l'immobile ricade in zona E 1 - Agricola Normale. Norme tecniche di attuazione ed indici: di cui all'art. 16 delle NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si specifica quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sull'immobile esistente, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Il valore finale è quindi da intendersi comunque comprensivo di tutti gli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuabili ed effettuati in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta, di eventuali non

conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti comuni e/o condominiali. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del consulente tecnico d'ufficio. Le superfici eventualmente indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente indicative e funzionali alla definizione del valore dell'immobile che deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo". Quanto riportato in perizia è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali in sede di ricerche effettuate dallo scrivente: si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. Inoltre si precisa che tutte le pratiche che dovessero rendersi necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria e/o necessarie anche ai fini del Certificato di Agibilità resteranno a cura e spese dell'aggiudicatario il cui onere deve intendersi ricompreso nella valutazione del valore di mercato in sede di stima. Le stesse potrebbero comunque essere soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione delle varie istanze: i pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare anche ostativi all'ottenimento dei permessi richiesti. Si specifica infine che per l'intero fabbricato non risulta inoltre depositato il progetto strutturale ai sensi del D.P.R. 380/01 ed ex Legge 1086/71.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**BENI IN COPERTINO VIA SANTA BARBARA**  
**TERRENO AGRICOLO CON FABBRICATI**  
 DI CUI AL PUNTO A

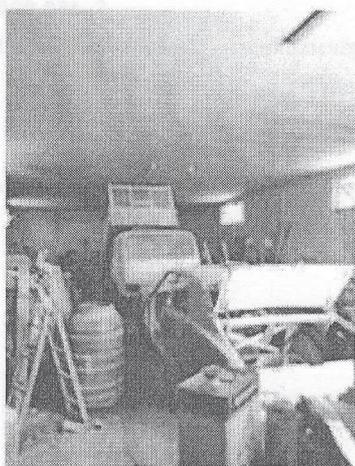
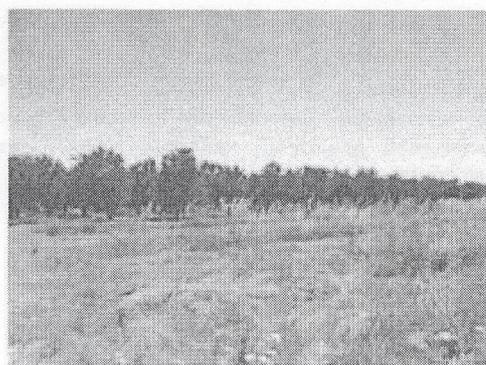
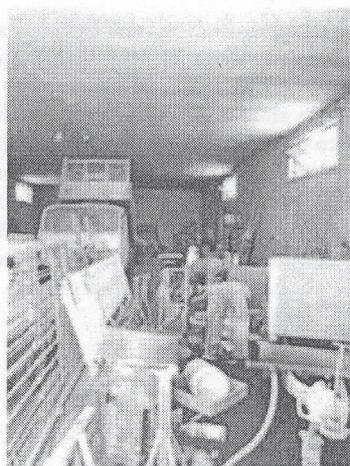
Terreno agricolo con fabbricati a COPERTINO via Santa Barbara per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Piena proprietà di un terreno agricolo sito nel comune di Copertino alla località Santa Barbara, con accesso diretto dalla SP 307. Il lotto di terreno è con orografia pianeggiante, tessitura costituita da terreno vegetale, condotto ad uliveto; sul confine est con la pubblica via risulta recintato con un muretto di altezza media pari a 0,75 cm dal piano campagna e rete sovrastante, sul versante nord è recintato con un muretto a secco, mentre risulta sprovvisto di delimitazione sui confini sud e ovest. Sul terreno insiste un deposito con superficie coperta lorda di circa mq. 220,00 ed altezza interna utile di m. 3,70, nonché un torrino di accumulo. Il terreno ha una consistenza catastale di mq. 212.086,00 salvo diversa o miglior misurazione ed in base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Copertino ricade in zona omogenea E1 - Agricola Normale. Confina con l'anzidetta strada SP 307 e con terreni di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 161 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 2<sup>a</sup>, superficie 212086, reddito agrario 602,43 €, reddito dominicale 657,20 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tipo mappale del 10/08/2011
- foglio 62 particella 162 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 206 mq, rendita 436,20 Euro, indirizzo catastale: via di santa barbara sn, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015  
graffato 163

- foglio 62 particella 119 (catasto terreni), qualità/classe AREA FAB DM, superficie 192, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione d'ufficio del 23/02/2017



DESCRIZIONE DELLA ZONA: [REDACTED]

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Galatina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Piena proprietà di un terreno agricolo sito nel comune di Copertino alla località Santa Barbara, con accesso diretto dalla SP 307. Il lotto di terreno è con orografia pianeggiante, tessitura costituita da terreno vegetale, condotto ad uliveto; sul confine est con la pubblica via risulta recintato con un muretto di altezza media pari a 0,75 cm dal piano campagna e rete sovrastante, sul versante nord è recintato con un muretto a secco, mentre risulta sprovvisto di delimitazione sui confini sud e ovest. Sul terreno insiste un deposito con superficie coperta lorda di circa mq. 220.00 ed altezza interna utile di m. 3,70, nonché un torrino di accumulo. Il terreno ha una consistenza catastale di mq. 212.086,00 salvo diversa o miglior misurazione ed in base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Copertino ricade in zona omogenea E1 - Agricola Normale. Confina con l'anzidetta strada SP 307 e con terreni di proprietà di terzi.

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo *A corpo*.

Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento, da fonti dirette quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, etc., per fabbricati con caratteristiche similari.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: 450.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 450.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 450.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Copertino, agenzie: Copertino

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Terreno				
A	agricolo con fabbricati	0,00	0,00	450.000,00	450.000,00
				450.000,00 €	450.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

---

<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 450.000,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</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:	<b>€. 67.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 382.500,00</b>