

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:

N. Gen. Rep. **000155/23**

Giudice Dr. **Giancarlo Maggiore**  
Custode Giudiziario **Dott. Cosimo Gaballo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 902*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F. TVLPCR56M13L206W- P.Iva 01739430567*

*con studio in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Cerundolo nn38*  
*telefono: 0832205863*  
*cellulare: 3381184442*  
*fax: 0832205863*  
*email: paolotavolaro@libero.it*



**Beni in Cutrofiano (Lecce)**  
**Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cutrofiano (Lecce) frazione Contrada Petrore Monaci .

Superficie complessiva di circa mq **85.054,00**

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 4 qualità porz. AA Uliveto; AB Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 1.15.10; are 89,80, - reddito agrario: Euro 26,75; Euro 25,51, - reddito domenicale: Euro 26,75; 30,5.

Note: Dal sopralluogo si è constatato che la parte di uliveto è stato eradicato, pertanto la particella è da considerarsi nella sua interezza come seminativo.

- terreni: intestati a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 5 qualità porz. AA Uliveto; AB Seminativo, classe 3, superficie catastale are 51,86; are 40,58, - reddito agrario: Euro 12,05; Euro 11,53, - reddito domenicale: Euro 12,05; 13,62.

Note: Dal sopralluogo si è constatato che la parte di uliveto è stato eradicato, pertanto la particella è da considerarsi nella sua interezza come seminativo.

- terreni: intestati a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 6 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale ca 51,00, - reddito agrario: Euro 0,17, - reddito domenicale: Euro 0,17.

Note: Dal sopralluogo si è constatato che l' uliveto è stato eradicato, pertanto la particella è da considerarsi nella sua interezza come seminativo.

- terreni: intestati a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 15 qualità incolto, superficie catastale are 02,17.

- terreni: intestati a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 33 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale ha 1.29.40, - reddito agrario: Euro 30,07, - reddito domenicale: Euro 30,07.

Note: Dal sopralluogo si è constatato che l'uliveto è stato eradicato, pertanto la particella è da considerarsi nella sua interezza come seminativo.

- terreni: intestati a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 37 qualità AA seminativo; AB Pascolo, classe 3; U, superficie catastale are 09.06; are 60.34, - reddito agrario: Euro 2.57; Euro 1.58, - reddito domenicale: Euro 3.04; Euro 5.30.

- terreni: intestati a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 38 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 2.18.74, - reddito agrario: Euro 62,13, - reddito domenicale: Euro 73,43.

- terreni: intestati a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 54 mappale 14 qualità Seminativo, classe 3^, superficie catastale are 88.88, - reddito agrario: Euro 25.25, - reddito domenicale: Euro 29.84.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona:

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore  
Curatore/Custode: Dott. Cosimo Gaballo  
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



Occupato da [redacted] in forza di un contratto di affitto del tipo della durata di anni 15 per l'importo di EURO 1.000,00 annui stipulato in data 28/09/2022 con scadenza in 27/07/2037, registrato a Lecce in data 02/08/2022 ai nn.. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Le particelle interessate dal contratto di locazione sono: foglio 55 particelle nn. 4,5,33,37 e 38; foglio 54 particella 14.

I terreni oggetto di stima risultano essere interessati dai seguenti atti unilaterali d'obbligo a favore del Comune di Cutrofiano;

- a) Rogito Notaio Fulvio Carnicelli da Maglie in data 22.01.2004 rep. n° 64003 trascritto in Lecce il 18.02.2004 ai nn° 6906/5363;
- b) Rogito del segretario Comunale di Cutrofiano in data 13.01.2011, rep. n° 2638, trascritto in Lecce il 02.02.2001 ai nn° 3610/2556;
- c) Rogito del Segretario Comunale di Cutrofiano in data 19.02.2001, rep. n° 2639, trascritto in Lecce il 06.04.2001 ai nn° 12603/8736;
- d) Rogito del Segretario Comunale di Cutrofiano in data 08.05.2012 rep. n. 2692, trascritto in Lecce il 18.06.2012 ai nn° 20375/16409;
- e) Rogito del Notaio Vincenzo Miglietta da Lecce in data 06.03.1991.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Lecce del 19.09.2019 a favore di [redacted], contro [redacted]

importo ipoteca: Euro [redacted],

importo capitale: Euro [redacted]

###### 4.2.2. Pignoramenti

###### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Pignoramento immobiliare a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di U.G. UNEP CORTE D'APPELLO DI LECCE in data 26/04/2023 in data 09/05/2023 ai nn. 14355

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

###### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

###### 4.3.2. Conformità catastale: **Difforme qualità e classe**

#### 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:



STORIA CATASTALE IPOTECARIA

Immobili oggetto di pignoramento:

- 1) Terreno in Cutrofiano foglio 55, particella 4 Ha 2.04,90;
- 2) Terreno in Cutrofiano foglio 55, particella 5 di are 92,44;
- 3) Terreno in Cutrofiano foglio 55, particella 6 di ca 51,00;
- 4) Terreno in Cutrofiano foglio 55, particella 33 di Ha 1.29,40;
- 5) Terreno in Cutrofiano foglio 55, particella 37 di are 69,40;
- 6) Terreno in Cutrofiano foglio 55, particella 38 di Ha 2.18,74;
- 7) Terreno in Cutrofiano foglio 55, particella 15 di are 2,17;
- 8) Terreno in Cutrofiano foglio 54, particella 14 di are 88,88.

Al ventennio i beni su descritti erano di proprietà di [redacted], nata il [redacted], pervenuti con atto di compravendita per Notar Miglietta del 06.09.1996 trascritto il 18.09.1996 al n° 22530 del registro particolare, da [redacted], nato il [redacted].

Con atto notaio Carnicelli del 22.01.2004 trascritto il 18.02.2004 al n° 5362 del registro particolare, [redacted] nata il [redacted] a C [redacted] ha venduto a [redacted], nato il [redacted] e [redacted] il [redacted] a [redacted], per la quota pari ad 1/2 ciascuno, i terreni in Cutrofiano foglio 55 particella 37 di are 69,40 e particella 38 di ettari 2.18,74.

Con atto Notaio Carnicelli del 22.01.2004 trascritto il 18.02.2004 al n° 5363 del registro particolare, [redacted] nato il [redacted] a C [redacted] e [redacted], nato il [redacted] a [redacted], per la quota pari ad 1/2 ciascuno, hanno vincolato in favore del Comune di Cutrofiano i suddetti terreni.

Con atto notaio Cascione del 30.12.2009 trascritto il 27.01.2010 al n° 2047 del registro particolare, [redacted] nata il [redacted] a [redacted] ha venduto a [redacted], nato il [redacted] a [redacted] il terreno in Cutrofiano foglio 55 particella 33.

Con atto pubblico amministrativo del 13. 01.2011 trascritto il 02.02.2011 al n° 2556 del registro particolare, [redacted] nato il [redacted] a [redacted] ha vincolato in favore del Comune di Cutrofiano il suddetto terreno.

Con atto notaio Arnò del 11.04.2011 trascritto il 03.05.2011 al n° 11069 del registro particolare, [redacted] nata il [redacted] a [redacted] ha venduto a [redacted], nato [redacted] a [redacted], e [redacted] nata il [redacted] a [redacted], per la quota pari ad 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, il terreno in Cutrofiano foglio 55 particella 5 di are 92,44.

Con atto Notaio Arnò del 08.05.2012 trascritto il 18.06.2012 al n° 16409 del registro particolare, [redacted] nato [redacted] a [redacted] e [redacted] nata il [redacted] a [redacted], hanno vincolato in favore del Comune di Cutrofiano il suddetto terreno.

Con atto Notaio Cascione del 17.03.2010 trascritto il 14.04.2010 al n° 9380 del registro particolare, [redacted] nata il [redacted] a [redacted] ha venduto al [redacted] nata il [redacted] a [redacted] dopo che ha acquistato come bene personale l'immobile descritto in premessa.

Con atto pubblico amministrativo del 19.02.2011 trascritto il 06.04.2011 al n° 8736 del registro particolare, [redacted] nata il [redacted] a [redacted], ha vincolato in favore del Comune di Cutrofiano, il terreno foglio 54 particella 14.

In forza di decreto emesso dal G.E. Tribunale di Lecce del 23.01.2014, trascritto il 30.01.2014 al Nà 2820 del Registro particolare, la proprietà dei terreni in Cutrofiano foglio 55 particelle 4,5,6,37,33 e 38; e foglio 54 particella 14 è stata trasferita da [redacted] nata il [redacted] a C [redacted] a favore di [redacted], nato il [redacted] a [redacted].

Con atto Notaio Perrone del 06.03.2014 trascritto il 10.03.2014 al n° 2971 del registro particolare, [redacted] nato il [redacted] a [redacted] ha venduto ad [redacted] nata il [redacted] a [redacted] il terreno in Cutrofiano foglio 54 particella 14; foglio 55 particelle 4,5,6,33,37 e 38.

In forza di decreto emesso dal G.E. Tribunale di Lecce in data 04.02.2013 trascritto il 06.03.2013 al n° 5712 del registro particolare. La proprietà dei terreni in Cutrofiano foglio 55 particella 15 di are 2,17 e particella 13 di Ha 4,27,51 è stata trasferita da [redacted] nato il [redacted] a C [redacted], e [redacted] nata il [redacted] a [redacted], per la quota pari a 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, a favore di [redacted] nata il [redacted] a [redacted].

GRAVANO LE SEGUENTI FORMALITA':

a) IPOTECA GIUDIZIALE n° 480 del 29.11.2019 a favore [redacted] contro [redacted], nata il [redacted] a [redacted], Euro 5825,35 di cui Euro 4972,03 per s.c., in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Lecce del 19.09.2019. Grava su terreni in Cutrofiano foglio 54 particella 14; foglio 55 particelle 4,5,6,33,37,38 e 15.

b) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 09.05.2023 al n° 14355 del registro particolare a favore di [redacted], nato il [redacted] a [redacted] contro [redacted], nata il [redacted] a [redacted].

Notifiche U.G.UNEP Corte D'Appello di Lecce del 26.04.2023.

GRAVA su terreni in Cutrofiano foglio 54 particella 14; foglio 55 particelle 4,5,6, 33, 37,38 e 15. proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Perrone Alessandro in data 06/03/2014 in data 10/03/2014 ai nn. 5971 del registro particolare

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore  
Curatore/Custode: Dott. Cosimo Gaballo  
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cutrofiano (Lecce) frazione Contrada Petrore Monaci .

Superficie complessiva di circa mq **85.054,00**

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 4 qualità porz. AA Uliveto; AB Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 1.15.10; are 89,80, - reddito agrario: Euro 26,75; Euro 25,51, - reddito domenicale: Euro 26,75; 30,5.  
Note: Dal sopralluogo si è constatato che la parte di uliveto è stato eradicato, pertanto la particella è da considerarsi nella sua interezza come seminativo.
- terreni: intestata a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 5 qualità porz. AA Uliveto; AB Seminativo, classe 3, superficie catastale are 51,86; are 40,58, - reddito agrario: Euro 12,05; Euro 11,53, - reddito domenicale: Euro 12,05; 13,62.  
Note: Dal sopralluogo si è constatato che la parte di uliveto è stato eradicato, pertanto la particella è da considerarsi nella sua interezza come seminativo.
- terreni: intestata a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 6 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale ca 51,00, - reddito agrario: Euro 0,17, - reddito domenicale: Euro 0,17.  
Note: Dal sopralluogo si è constatato che l' uliveto è stato eradicato, pertanto la particella è da considerarsi nella sua interezza come seminativo.
- terreni: intestata a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 15 qualità incolto, superficie catastale are 02,17.
- terreni: intestata a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 33 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale ha 1.29.40, - reddito agrario: Euro 30,07, - reddito domenicale: Euro 30,07.  
Note: Dal sopralluogo si è constatato che l'uliveto è stato eradicato, pertanto la particella è da considerarsi nella sua interezza come seminativo.
- terreni: intestata a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 37 qualità AA seminativo; AB Pascolo, classe 3; U, superficie catastale are 09.06; are 60.34, - reddito agrario: Euro 2.57; Euro 1.58, - reddito domenicale: Euro 3.04; Euro 5.30.
- terreni: intestata a ..... nata a C ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 55 mappale 38 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 2.18.74, - reddito agrario: Euro 62,13, - reddito domenicale: Euro 73,43.
- terreni: intestata a ..... nata a ..... il ..... proprietà 1/1 foglio 54 mappale 14 qualità Seminativo, classe 3^, superficie catastale are 88.88, - reddito agrario: Euro 25.25, - reddito domenicale: Euro 29.84.

Il terreno ha una forma poligonale chiusa, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da seminativo

Le colture in atto sono: erbacee: seminativo.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella ZONA PRODUTTIVA PER ATTIVITA' PRIMARIE

Norme tecniche ed indici: Si allega certificato di destinazione urbanistica

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
TERRENI SUPERFICIE COMPLESSIVA	Sup. reale netta	85.054,00	1,00	85.054,00
	Sup. reale netta	<b>85.054,00</b>		<b>85.054,00</b>

Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore  
Curatore/Custode: Dott. Cosimo Gaballo  
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



Si è ricorsi al metodo di stima sintetico comparativo che consente nel determinare direttamente l'entità del valore venale tramite la comparazione tra immobili di valore venale ignoto e immobili simili di prezzo noto, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Cutrofiano, Valori agricoli medi Regione Puglia.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	85054	€ 58.000,00	€ 58.000,00

### 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 8.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

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

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

€ 49.300,00

Relazione lotto 001 creata in data 18/03/2024  
Codice documento: E067-23-000155-001

il perito  
Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

PAOLO  
CARMELO  
TAVOLARO  
18.03.2024  
17:46:53  
GMT+01:00



Giudice Dr. Giancarlo Maggiore  
Curatore/Custode: Dott. Cosimo Gaballo  
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

