
TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
Contro
[REDACTED]

Proc. N. 303/2024

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Annafrancesca CAPONE**

Lotto 001

*Tecnico incaricato: **Ing. Carmine De Pascali***

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al N. 1037

iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce

C.F. DPSCMN58T20L008G - P.Iva 00603050758

Supersano LE - via Vittorio Veneto 37

cellulare: +39 3356051024

email: carmine.depascali@libero.it

pec: carmine.depascali@ingpec.eu

Giudice Dr Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Carmine De Pascali

INDAGINE CIRCA IL DEPOSITO DEI CERTIFICATI

Analizzata la documentazione presente sul fascicolo telematico, il CTU fa presente che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della relazione notarile ventennale.

Si precisa, inoltre, che la particella 154 deriva dalla p.lla 60 da tipo mappale n. 258643/2006 a seguito dell'accatastamento del fabbricato rurale costituito dalla stalla e servizi.

**A - Beni in ALESSANO (LE) Contrada "Caracci" – Stalla + Servizi – foglio 17 part. 154
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Fabbricato in ALESSANO riportato nel N.C.E.I. [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera proprietà, **foglio 17, particella 154** – Contrada Caracci s.n.c. – piano terra – categ. C/6 – classe 1^a - consistenza mq 559 – superficie catastale totale: mq 663 – R.C. € 692,88.

L'immobile è un fabbricato rurale destinato ad uso zootecnico, composto da una stalla con annesso locale deposito, un blocco servizi composto da: sala mungitura, ufficio con ripostiglio e wc, deposito e un vano tecnico. Catastalmente il fabbricato identificato al foglio 17 particella 154.

L'immobile ha due tettoie sul lato lungo della stalla. La prima, sul lato est, è realizzata con struttura verticale in profilati di acciaio HEA140 e copertura in lamiera grecata, di dimensioni di circa 5,90x30,00 mt. La seconda, sul lato ovest, anch'essa realizzata con struttura verticale in profilati di acciaio HEA140, travate reticolari e copertura in lamiera grecata; la dimensione della tettoia è circa 14,70x36,20 ml.

Le due tettoie ed il fienile, anch'esso con struttura in acciaio, sono stati oggetto di "Ordinanza di Demolizione" Reg. n. 88/2010 del Comune di Alessano emessa in data 22/12/2010. Successivamente [REDACTED] ha richiesto ed ottenuto un Permesso di Costruire in sanatoria n. 45/2012 prot. 3920 del 08.05.2013 per la "sanatoria delle strutture e dei fabbricati realizzati nell'ambito del complesso rurale ad uso zootecnico" di cui alla conc. Edilizia n. 114/89 del 12.09.1990 – Conc. Edilizia n. 169/90 del 19.11.1990 – Permesso di Costruire n. 14/2004 del 25.07.2006. Dall'elaborato di progetto in sanatoria risulta che il fienile, che ricade sulla particella 153 e la tettoia sul lato est sono condonati, mentre la tettoia sul lato ovest doveva essere demolita. Allo stato la tettoia sul lato ovest non è stata ancora demolita, pertanto risulta abusiva.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale Caracci attraverso la particella individuata nel C.T. al foglio 17 p.lla 153.

La Stalla è realizzata con una struttura prefabbricata in cemento armato a sei campate, avente dimensioni totali di mt 13,20x36,40=480,48mq.

I locali di servizio hanno una superficie coperta di circa 10,20x10,20 mt e sono interamente realizzati in muratura portante con copertura in pannelli di lamiera coibentata.

La stalla e la sala mungitura si presentano in stato di abbandono. Il vano ufficio ed il deposito sono utilizzati.

L'immobile è dotato di un pozzo nero per il deposito momentaneo delle acque reflue posto sul lato nord del fabbricato. Non risulta alcuna autorizzazione allo scarico.

Non sono stati accertati allacci alla rete idrica pubblica e per l'approvvigionamento idrico si utilizzava un pozzo artesiano presente sul foglio 17 particella 60.

L'impianto elettrico è collegato alla rete pubblica,

Non risultano altri allacci alle reti pubbliche.

Identificato al catasto fabbricati:

Immobile intestato a [redacted] proprietà per 1000/1000 - foglio 17 particella 154, categoria C/6, classe 1 consistenza mq 559 – Superficie catastale mq 663 – rendita 629,88 €.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: l'immobile si trova a circa 1,200 Km dal centro abitato di Alessano e si raggiunge dalla S.P. 79 Alessano-Presicce percorrendo un ultimo tratto di circa 330 mt di strada vicinale.

Servizi della zona: L'immobile è ubicato in zona agricola dotata dei seguenti servizi di urbanizzazione primaria: strada e linea elettrica.

Per i servizi di urbanizzazione secondaria si deve far riferimento al centro abitato che dista 1,200 Km.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile distinto nel C.E.U. di Alessano al foglio 17 p.lla 154 risulta ceduto in affitto [redacted]

Il contratto è stipulato per la durata di 15 anni con decorrenza dal 01/07/2012 al 30/06/2027, il corrispettivo pattuito ammonta a 500,00 €/anno versato ad annualità posticipate alle fine di ogni annata agraria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 *Atti di asservimento urbanistico: Obbligo edilizio n. 25430 del 18/09/1990 – a favore del Comune di Alessano – [redacted]*

– rispetto convenzionale riferito al costruendo fabbricato in Alessano, sul terreno distinto nel C.T. al foglio 17, particella 60 di ha 1.24.40, l'asseverazione è stata richiesta anche per i terreni in Alessano distinti nel C.T. al foglio 5, particella 86 di ha 2.07.90, particella 126 di ha 2.50.80, particella 127 di are 49.64, particella 194 di ha 1.28.76, foglio 17, particella 57 di are 92.70, particella 58 di are 73.20, particella 59 di are 3.40, particella 61 di ha 1.41.80, foglio 10, particella 47 di are 64.40, particella 48 di are 59.80, foglio 11,

particella 84 di are 19.96, particella 85 di are 21.90 e foglio 18, particella 176 di ha 1.43.20.

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

4.2.1 Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria n. 8867 del 26/10/2007

2. Ipoteca volontaria n. 3517 del 05/11/2015

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento immobiliare n. 29345 del 30/09/2024

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia: L'immobile risulta non conforme.**

Il Comune di Alessano ha emesso ordinanza di demolizione - Reg. n. 88 del 22/12/2010. Le difformità accertate consistevano nella realizzazione di:

- una maggiore superficie e volume del fienile (il fienile è una struttura in ferro con copertura in lamiera grecata posta a nord dell'immobile in premessa, delle dimensioni di circa mt. 12,00x36.20 che insiste sulla particella 153 oggetto di esecuzione immobiliare)

- n. 2 tettoie sistemate ai lati della stalla.

Successivamente il Comune di Alessano ha rilasciato il permesso di costruire n. 45/2012 prot. 3920 del 08/05/2013, con il quale sono state condonate: la struttura a fienile e la tettoia sul lato est. La tettoia sul lato ovest (delle dimensioni 14,70x36,20 mt) secondo quanto previsto dal progetto in sanatoria, doveva essere demolita ma allo stato non è stata ancora demolita, pertanto il fabbricato non è urbanisticamente conforme.

Conformità: a parere dello scrivente detta porzione di struttura metallica dovrà essere demolita.

Spese Tecniche: € 3.000,00

Spese di demolizione e smaltimento: € 26.200,00

4.3.2 **Conformità catastale: L'immobile risulta non conforme.**

Giudice Dr Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Carmine De Pascali

Il fabbricato in esecuzione immobiliare è stato accatastato con denuncia di cambiamento n. 258643 presentata il 23/11/2006. Con questa variazione catastale è stata soppressa la particella 60 del foglio 17 e costituite due nuove particelle: la particella 153 di ha 1.04.23 (censita nel C.T.) e la particella 154 di are 20.17 (censita nel C.E.U.). La particella 154 del N.C.E.U. (vedere planimetria catastale allegata) è costituita dalla stalla e servizi, la tettoia posta ad est, condonata con permesso di costruire in sanatoria n. n. 45/2012, non è censita, pertanto si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale.

Spese Tecniche per aggiornamento catastale: € 2.000,00

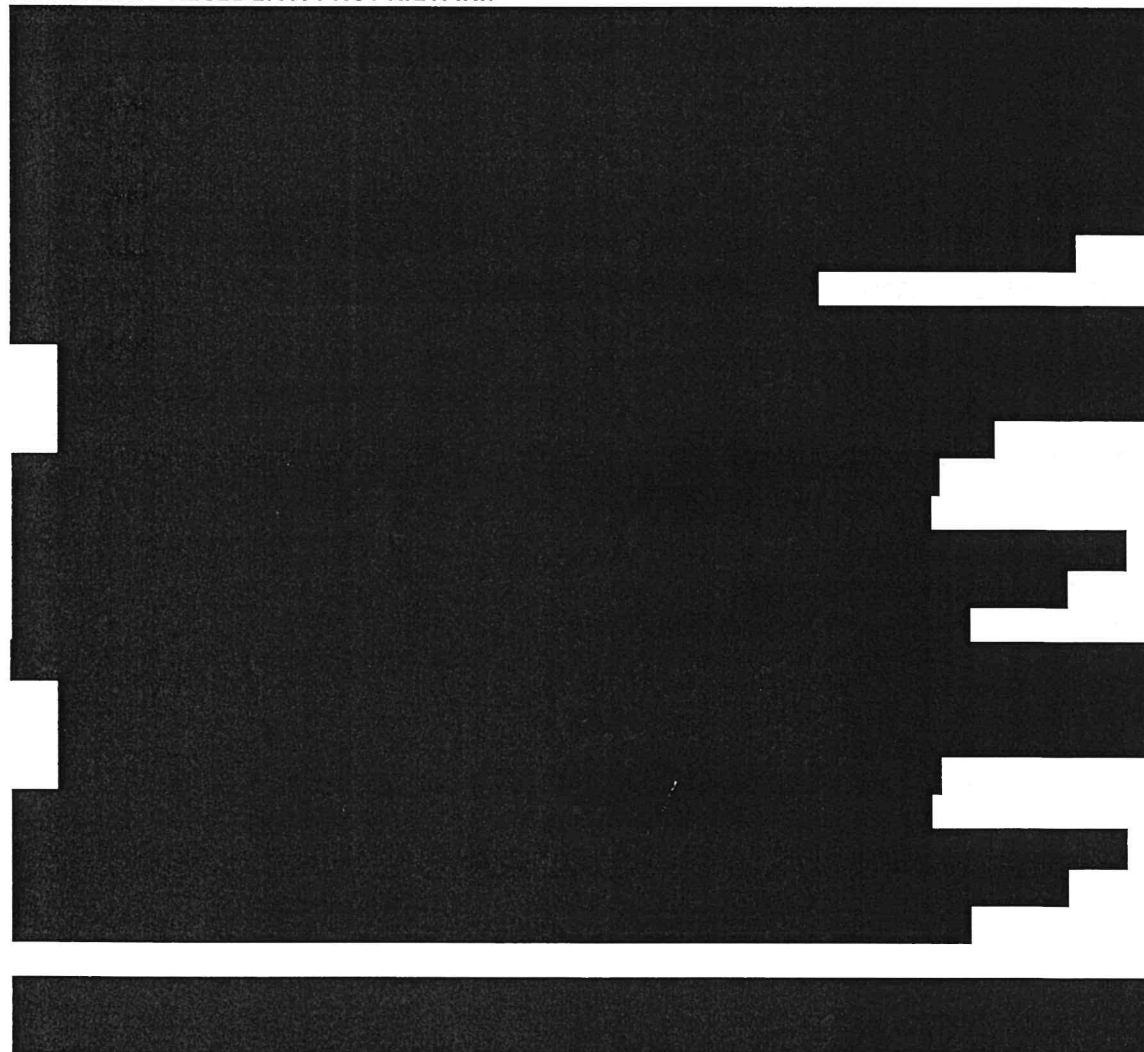
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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:



7. PRATICHE EDILIZIE:

1 Pratica edilizia n. 114/1989 – Concessione edilizia del 12/09/1990 – Progetto per la costruzione di un complesso rurale – [REDACTED]. Il progetto prevedeva la costruzione di: una stalla con concimaia, fienile, casa rurale, stradone e piazzale, riattamento di vecchi locali. Per l'esecuzione del progetto, [REDACTED], hanno asservito i seguenti terreni del Comune di Alessano: Fg. 17 p.la 60 di ha 1.24.40 (particella su cui insiste l'immobile);, Fg. 17 p.la 57 di are 92.70, p.la 58 di are 73.20, p.la 59 di are 3.40 e p.la 61 di ha 1.41.80; Fg. 5 p.la 86 di ha 2.07.90, p.la 126 di ha 2.50.80, p.la 127 di are 49.64 e p.la 194 di ha 1.28.76; Fg. 10 p.la 47 di are 64.40, p.la 48 di are 59.80; Fg. 11 p.la 84 di are 19.96, p.la 85 di are 21.90; Fg. 18 p.la 176 di ha 1.43,20.

2 Pratica edilizia n. 169/90 – Autorizzazione di variante per opere in corso – Si tratta di variante al progetto di cui alla pratica edilizia n. 114/1989 relativa alla costruzione di un complesso rurale con diversa ubicazione dell'opera, come riportato nella relazione tecnica [REDACTED]

3. Pratica edilizia n. 35/2000 – Concessione edilizia del 02/06/2000 – Progetto di ampliamento di un fabbricato ad uso rurale – il progetto riguarda il fabbricato identificato al foglio 17 p.la 59, non oggetto della presente esecuzione immobiliare ma per l'edificazione del quale sono state asservite, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 56/80, le superfici delle particelle 60 – 61 -57 – 58 del foglio 17, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4. Pratica edilizia n. 14/2004 – Permesso di costruire del 25/07/2006 – Progetto di ampliamento di una stalla esistente, di una sala mungitura e servizi annessi – Il progetto prevedeva la realizzazione della sala mungitura e dei servizi annessi. Per l'esecuzione del progetto sono state asservite le particelle 57-58-60-61 del foglio 17, oltre ad altre zone non interessate dall'esecuzione immobiliare.

5. Agibilità prot. 4721 del 05/06/2007 – L'agibilità interessava il fabbricato di cui alla licenza edilizia 114 del 12/09/1990 ed il permesso di costruire n. 14 del 25/07/2006. Al certificato di agibilità è allegato il certificato di collaudo statico, [REDACTED], secondo quanto riportato nel certificato di collaudo: *"la struttura da collaudare è un capannone adibito a stalla posizionata a piano terra, il tutto come riportato negli elaborati tecnici allegati alle suddette concessioni edilizie alle quali si rimanda per una corretta individuazione e quantificazione delle superfici coperte e dei volumi"*.

6. Ordinanza di demolizione opere abusive reg. n. 88/2010 del 22/12/2010 – a seguito di sopralluogo ed accertamento tecnico del 27/07/2010 venivano accertate le seguenti difformità:

- una maggiore superficie e volume del fienile.

Nota: il fienile è una struttura in acciaio indipendente che è ubicata sulla particella 153 e non ancora censita in catasto.

- n. 2 tettoie sistemata ai lati della stalla.

7. Permesso di costruire n. 45/2012 prot. 3920 del 08/05/2013 – Progetto in sanatoria delle strutture e dei fabbricati realizzati nell'ambito del complesso rurale ad uso zootecnico (C.E. n. 114/89 del 12/09/1990 – C.E. n. 169/90 del 19/11/1990 – PdC n. 14/2004 del 25/07/2006) Secondo quanto riportato nella relazione di progetto le opere abusive realizzate in assenza o difformità di titolo abilitativo, in sintesi, erano le seguenti:

- Costruzione di un fienile delle dimensioni di mt 36.00x12.00;

- Costruzione di una tettoia sul lato est della stalla delle dimensioni di mt 35.60x6.00;

- Costruzione di una tettoia sul lato ovest della stalla delle dimensioni di mt 36.00x14.00;

- Ristrutturazione di un vetusto fabbricato rurale adibito ad alloggio per il custode (detto fabbricato non è interessato dall'esecuzione immobiliare).

Per sanare l'abuso edilizio sono state accorpate ed asservite nuove superfici; in particolare, i terreni asserviti sono: foglio 17 p.lla 53 (di mq 6.140), p.lla 54 (di mq 5.410), p.lla 55 (di mq 6.250), p.lla 56 (di mq 7.710), p.lla 63 (di mq 10.850) e p.lla 92 (di mq 42.850).

Il progetto di sanatoria prevedeva inoltre la demolizione e/o smontaggio della tettoia posta sul lato ovest, opera non eseguita pertanto da demolire.

Descrizione dell'immobile di cui al punto A

L'immobile si compone di due corpi di fabbrica contigui: la stalla a sud e il locale mungitura e servizi a nord.

La stalla è realizzata con una struttura in cemento armato prefabbricata a sei campate a travata unica, destinata all'allevamento di bovini, delle dimensioni esterne di circa mt. 13,20x36,40 (superficie lorda **mq 480.48**) di altezza interna variabile 4.60/5.00 mt.

All'interno della stalla è ricavato un vano deposito di circa mt. 4,30x5,40.

La stalla ha due accessi principali sui lati corti (nord-sud), in particolare sul prospetto a nord vi sono due ampi portoni in ferro, sul prospetto sud vi sono tre grandi aperture prive di infissi. Lungo le pareti laterali vi sono delle porte prive di infissi e le finestre superiori, a nastro, sono dotate di infisso in ferro, non in buono stato di manutenzione. La pavimentazione interna è realizzata in massetto di cemento. La struttura interna è predisposta per l'allevamento dei bovini, con divisione dell'area centrale di servizio dalle due aree laterali per lo stazionamento dei bovini, mediante cordoli in cemento e stecco in tubolare di ferro. Lo stato di conservazione non è buono.

La stalla è collegata con le due tettoie, quella ad est di circa mt. 5,90x30,00 (superficie coperta **mq 177,00**) e quella ad ovest, da demolire, di circa mt 14,70x36,20 (superficie coperta mq 523,14).

Il corpo di fabbrica destinato a mungitura e servizi è stato realizzato in muratura portante dello spessore di cm 20 e copertura di pannelli coibentati.

Giudice Dr Annafrancesca Capone

Perito: Ing. Carmine De Pascali

Le dimensioni lorde del corpo di fabbrica sono di circa mt 10,20x10,20 (superficie coperta mq 104,04).

Il blocco servizi si compone dei seguenti vani:

- Sala mungitura (mq 5,30x8,10)
- Locale servizio ad uso ufficio (mq 4,30x3,80)
- Anti wc, wc, ripostiglio (mq 4,05x1,20)
- Locale deposito, angolo nord-est (mq 4,25x4,25)
- Vano contatori, angolo nord-ovest (mq 5,30x1,65)

L'intero immobile ha un'area di pertinenza scoperta, come si può evincere dalla mappa catastale, graffata alla particella 154, ed alla stessa particella si accede dalla strada vicinale attraverso la particella 153.

L'immobile utilizza un pozzo nero per il deposito momentaneo delle acque reflue e per l'approvvigionamento idrico un pozzo artesiano.

Per l'allaccio alla rete elettrica è stata fornita la fattura del 24/10/2024

L'immobile è così identificato: N.C.E.U. di Alessano **foglio 17, particella 154** – Contrada Caracc – piano terra – categ. C/6 – classe 1^a - consistenza mq 559 – superficie catastale totale: mq 663 – R.C. € 692,88 i per l'intera proprietà.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Stalla	Sup. reale lorda	480,48	1,0	480,48
Locali Servizi	Sup. reale lorda	104,40	1,0	104,40
Tettoia lato est	Sup. reale lorda	177,00	1,0	177,00
	Sup. reale lorda			761,88

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali stalla: materiale: pilastri in c.a. prefabbricati, condizioni: buone.

Strutture verticali servizi: materiale: muratura portante, condizioni: discrete.

Strutture verticali tettoia est: materiale: pilastri in acciaio HEA140, condizioni: discrete.

Travi stalla: materiale: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.

Travi tettoia est: materiale: profili scatolari in acciaio, condizioni: discrete.

Copertura stalla: tipologia: coppelle prefabbricate in c.a, condizioni: buone.

Copertura servizi: tipologia: pannelli in lamiera coibentata, condizioni: discrete

Copertura tettoia est: tipologia: lamiera grecata, condizioni discrete

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni stalla:</i>	tipologia: in ferro, condizioni: non buone
<i>Infissi esterni servizi:</i>	tipologia: in alluminio, condizioni: discrete
<i>Infissi interni stalla:</i>	tipologia: nessuna, condizioni: --
<i>Infissi interni servizi:</i>	tipologia: in alluminio (solo nel bagno), condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna stalla:</i>	materiale: massetto in cemento, condizioni: non buone.
<i>Pavim. Interna servizi:</i>	materiale: ceramica (solo studio e bagno) massetto in cemento, condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso stalla:</i>	tipologia: ad ante, materiale: in ferro, condizioni: discrete.
Impianti:	
<i>Fognatura:</i>	tipologia: pozzo nero.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: da pozzo artesiano

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE A

8.1 Criterio di stima

Il valore di mercato (V) dell'immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale (Sc) per il prezzo unitario di mercato (Pu) meno le eventuali costi (C).

$$V = (Sc \times Pu) - C$$

Per la determinazione del prezzo unitario degli immobili si è fatto riferimento alle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio, con specifico riferimento al 1° semestre 2024 ed alla ubicazione del fabbricato, secondo la microzona di identificazione della Direzione Provinciale del Catasto (Agenzia delle Entrate) di Lecce.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio tecnico di Alessano (LE), Osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al 1° semestre 2024, l'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Alessano (LE), ricade nella zona Extraurbana/Agricola: R3 – Tipologia Capannoni industriali – stato conservativo: Normale – Superficie di Riferimento (L): lorda - valore min: € 255 €/mq, valore max: 335 €/mq .

8.3 Valutazione corpi

A. Stalla

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>Stalla</i>	480,48 mq	€ 280,00	€ 134.534,40
	480,48 mq		€ 134.534,40

<i>Valore corpo:</i>	€ 134.500,00
<i>Valore accessori:</i>	€ 0,00
<i>Valore complessivo intero:</i>	€ 134.500,00
<i>Valore complessivo diritto e quota:</i>	€ 134.500,00

B. Servizi

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>Servizi</i>	104,40 mq	€ 295,00	€ 30.798,00
	104,40 mq		€ 30.798,00

<i>Valore corpo:</i>	€ 30.700,00
<i>Valore accessori:</i>	€ 0,00
<i>Valore complessivo intero:</i>	€ 30.700,00
<i>Valore complessivo diritto e quota:</i>	€ 30.700,00

C. Tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) – peso ponderale:0,50
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>Tettoia lato est</i>	177,00 mq	€ 120,00	€ 21.240,00
	177,00 mq		€ 21.240,00

<i>Valore corpo:</i>	€ 21.200,00
<i>Valore accessori:</i>	€ 0,00
<i>Valore complessivo intero:</i>	€ 21.200,00
<i>Valore complessivo diritto e quota:</i>	€ 21.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<i>A</i>	<i>Stalla</i>	<i>480,48 mq</i>	<i>€ 134.500,00</i>	<i>€ 134.500,00</i>
<i>B</i>	<i>Locale Servizi</i>	<i>104,40 mq</i>	<i>€ 30.700,00</i>	<i>€ 30.700,00</i>

Giudice Dr Annafrancesca Capone
 Perito: Ing. Carmine De Pascali

**B - Beni in ALESSANO (LE) – Contrada “Caracci” - Terreno foglio 17 part. 153
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Alessano (Lecce).

Superficie complessiva di circa ha **1.04.23**.

Identificato in catasto:

C.T. : [REDACTED], per l'intera proprietà.

foglio 17 particella 153,

porz. AA, seminativo classe 3, superficie ha 1.02.60 R.D. € 29,14 – R.A. € 23,84

porz. AB pascolo classe unica, superficie ha 0.01.63, R.D. € 0,12 – R.A. € 0,006

La particella 153 deriva dalla p.lla 60 con tipo mappale n. 258643/2006 a seguito dell'accatastamento del fabbricato rurale di cui al lotto 001 lettera A) identificato nel N.C.E.U. con la particella 154.

La provenienza deriva da atto di compravendita [REDACTED]

Sul lotto insiste una struttura in acciaio delle dimensioni di ml 12,00x36,20=mq 434,40, indicato nella documentazione come fienile, sanato con permesso di costruire n. 45/2012 prot. 3920 del 08/05/2013 ma non ancora censito nel N.C.E.U.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: periferica, nell'agro di Alessano a circa 1,200 Km dal centro abitato.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile distinto nel C.T. di Alessano al **foglio 17 p.lla 153** risulta ceduto in affitto [REDACTED]

[REDACTED] Il contratto è stipulato per la durata di 15 anni con decorrenza dal 01/07/2012 al 30/06/2027, il corrispettivo pattuito ammonta a 500,00 €/anno versato ad annualità posticipate alle fine di ogni annata agraria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1 *Atti di asservimento urbanistico: **Obbligo edilizio n. 25430 del 18/09/1990** – a favore del Comune di Alessano [REDACTED] rispetto convenzionale riferito al costruendo fabbricato in Alessano, sul terreno distinto nel C.T. al **foglio 17, particella 60** di ha 1.24.40, l'asseverazione è stata richiesta anche per i terreni in Alessano distinti nel C.T. al foglio 5, particella 86 di ha*

Giudice Dr Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Carmine De Pascali

2.07.90, particella 126 di ha 2.50.80, particella 127 di are 49.64, particella 194 di ha 1.28.76, foglio 17, particella 57 di are 92.70, particella 58 di are 73.20, particella 59 di are 3.40, particella 61 di ha 1.41.80, foglio 10, particella 47 di are 64.40, particella 48 di are 59.80, foglio 11, particella 84 di are 19.96, particella 85 di are 21.90 e foglio 18, particella 176 di ha 1.43.20.

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

4.2.1 Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria n. 8867 del 26/10/2007

2. Ipoteca volontaria n. 3517 del 05/11/2015 a

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento immobiliare n. 29345 del 30/09/2024 a

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:* sul terreno insiste un fabbricato con struttura in acciaio destinato a fienile, sanato con permesso di costruire n. 45/2012 prot. 3920 del 08/05/2013.

4.3.2 *Conformità catastale:* L'immobile non risulta censito nel N.C.E.U.

Spese Tecniche per aggiornamento catastale: € 2.000,00

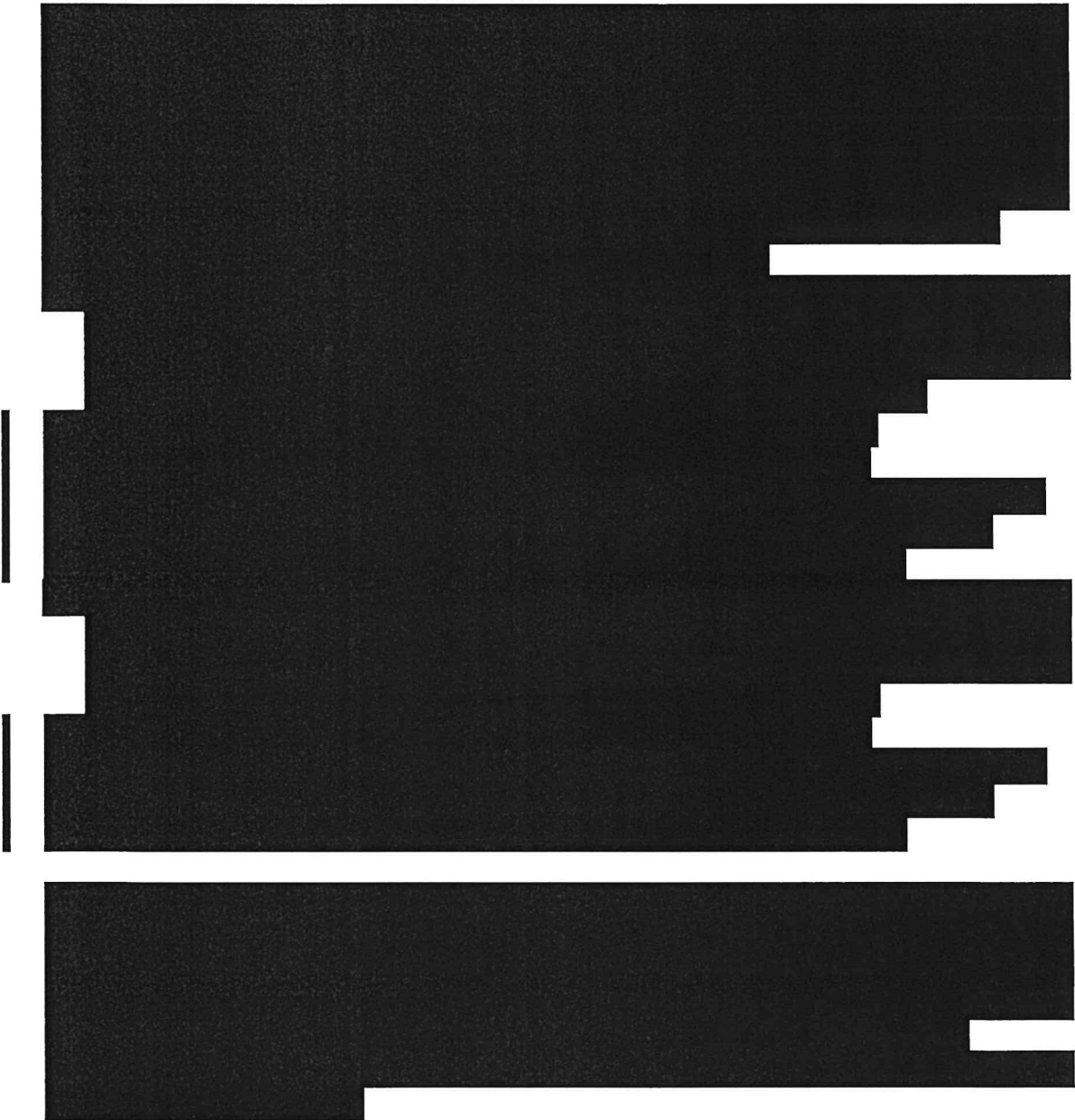
5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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:



7 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica edilizia in corso

Descrizione del Terreno (incluso fienile) di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Alessano (Lecce) in contrada Caracci nei pressi della SP Alessano-Presicce.

Superficie complessiva di circa **ha 1.04.23**.

Identificato al catasto terreni:

intestato

foglio 17 part. 153

Giudice Dr Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Carmine De Pascali

porz. AA, seminativo classe 3, superficie ha 1.02.60, R.D. € 29,14 – R.A. € 23,84

porz. AB pascolo classe unica, superficie ha 0.01.63 R.D. € 0,12 – R.A. € 0,006

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia piana

La coltura prevalente è costituita da seminativo.

Destinazione urbanistica:

Nel Programma di Fabbricazione vigente approvato con Delibera del Presidente della Giunta Regionale n. 277/78 l'area ha la destinazione urbanistica: **E (zona agricola)**.

La cui normativa prevede:

- Strumento di attuazione: Permesso di costruire
- Destinazione d'uso: costruzioni interessanti l'agricoltura nonché ville padronali per residenze estive e fattorie aziendali.
- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,03 mc/mq
- Distanza confine: 7,50 ml
- Distanza tra fabbricati: 15,00 ml
- Altezza massima: 4,00 ml
- Superficie minima del lotto: 6.300 mq.

A far data dall'approvazione del nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) – delib. G.R. n. 176 del 16/02/2015, sulla particella gravano i seguenti vincoli:

- Componenti Culturali e Insediative – UCP – Paesaggi Rurali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (ha)	Coefficiente	Valore equivalente (ha)
terreno	Sup. reale lorda	1.04.23	1,0	1.04.23
	Sup. reale lorda			1.04.23

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche: il terreno identificato con la particella 153 di fatto è allo stato seminativo ed alcune aree sono destinate all'accesso alla stalla ed al blocco servizi nonché per l'accesso al fienile.

Accessori: Sulla particella 153 insiste una struttura destinata a fienile di cui al Permesso di costruire n. 45.

La struttura è interamente realizzata in acciaio a sei campate con pilastri HEA200, travi in acciaio e copertura in lamiera grecata.

La struttura ha dimensioni 12,00x36,20=mq 434,40;

Stato di conservazione: discreto

Valore accessori: per la stima del valore della struttura si è fatto riferimento ai prezzi di mercato, tenuto conto delle condizioni intrinseche del manufatto e dello stato di conservazione. **Il prezzo unitario della struttura è pari a 120,00 €/mq.**

Valore della struttura: 434,40x120,00= € 52.128,00

Valore arrotondato: € 52.000,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Giudice Dr Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Carmine De Pascali

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Per la determinazione del prezzo unitario del terreno si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medei dell' Agenzia del Territorio, con specifico riferimento all'ultimo anno di riferimento: 2015 – Regione Agraria n. 7.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alessano, Agenzia del Territorio di Lecce.

8.3 Valutazione corpi**D. Terreno**

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>terreno</i>	1.04.23 ha	7.100 €/ha	€ 7.400,33
	1.04.23 ha		€ 7.400,33

<i>Valore corpo:</i>	€ 7.400,00
<i>Valore accessori.</i>	€ 52.000,00
<i>Valore complessivo intero:</i>	€ 59.400,00
<i>Valore complessivo diritto e quota:</i>	€ 59.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<i>B</i>	<i>Terreno</i>	1.04.23 ha	€ 7.400,00	€ 7.400,00
	<i>Fienile</i>	434.40 mq	€ 52.000,00	€ 52.000,00
	Importo totale			€ 59.400,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 8910,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

Giudice Dr Annafrancesca Capone
 Perito: Ing. Carmine De Pascali

Importo totale per adeguamenti e correzioni di stima _____ € 10.910,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile B

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 59.400,00 – 10.910,00) e al lordo delle Spese e costi di successione e voltura: _____ € 48.490,00

RIEPILOGO DI STIMA DEL LOTTO 001

A. Fabbricato adibito a stalla e servizi € 127.240,00
B. Terreno con fienile (Foglio 17 p.la 153) € 48.490,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO 001 € 175.730,00

Data, lì 10 gennaio 2025

Il perito
Ing. Carmine De Pascali