

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
Contro
[REDACTED]

Proc. N. 303/2024

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

Lotto 002

*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 osserva che:

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

A- Beni in ALESSANO (LE) – Contrada “Caracci” – Terreni

C.T. foglio 17 part. 53 di ha 0.61.40

C.T. foglio 17 part. 54 di ha 0.54.10

C.T. foglio 17 part. 55 di ha 0.65.20

C.T. foglio 17 part. 56 di ha 0.77.10

C.T. foglio 17 part. 57 di ha 0.92.70

C.T. foglio 17 part. 58 di ha 0.73.20

C.T. foglio 17 part. 61 di ha 1.41.80

C.T. foglio 17 part. 63 di ha 1.06.50

C.T. foglio 17 part. 92 di ha 4.28.50

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Superficie complessiva di circa mq 110.050 (ha 11.00.50) .

Identificati nel **Catasto Terreni**:

terreni:

per l'intera proprietà in regime di comunione dei beni.

foglio 17 particella 53,

seminativo classe 2, superficie mq 6.140, R.D. € 26,95 – R.A. 17,44

foglio 17 particella 54,

uliveto classe 3, superficie mq 5.410, R.D. € 9,78 – R.A. 9,78

foglio 17 particella 55,

seminativo classe 2, superficie mq 6.520, R.D. € 28,62 – R.A. 18,52

foglio 17 particella 56,

seminativo classe 3, superficie mq 7.710, R.D. € 21,90 – R.A. 17,92

foglio 17 particella 57,

seminativo classe 2, superficie mq 9.270, R.D. € 40,69 – R.A. 26,33

foglio 17 particella 58,

seminativo classe 2, superficie mq 7.320, R.D. € 32,13 – R.A. 20,79

foglio 17 particella 61,

seminativo classe 2, superficie mq 14.180, R.D. € 62,25 – R.A. 40,28

foglio 17 particella 63,

seminativo classe 2, superficie mq 10.650, R.D. € 46,75 – R.A. 30,25

foglio 17 particella 92,

seminativo classe 3, superficie mq 42.850, R.D. € 121,72 – R.A. 99,59

Atti di provenienza:

Giudice Dr Annafrancesca Capone

Perito: Ing. Carmine De Pascali

Le particelle 57-58-61 del foglio 17,

l'intera proprietà del terreno in Alessano.

Le particelle 53-55-63 del foglio 17,

La particella 54 del foglio 17,

Le particelle 56-92 del foglio 17,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: periferica, nell'agro di Alessano a circa 1,200 Km dal centro abitato raggiungibile dalla strada provinciale 79 Alessano-Presicce.

L'intero appezzamento è di forma irregolare, pianeggiante.

Sulla mappa catastale si rilevano due piccoli corpi di fabbrica circolari (presumibilmente due pajare), uno sulla particella 56 e l'altro sulla particella 92 che sul posto non esistono, non è dato sapere quando sono stati rimossi.

La zona è interessata da tre servitù di elettrodotto che la attraversano da ovest ad est.

3. STATO DI POSSESSO

I terreni oggetto di stima, distinti nel C.T. di Alessano al foglio 17 p.lle 53-54-55-56-57-58-61-63-92 risultano ceduti in affitto

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

1. *Atti di asservimento urbanistico: **Obbligo edilizio n. 25430 del 18/09/1990** – a favore del Comune di Alessano* *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 interessa le seguenti particelle: 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.*

2. *Atto di asservimento urbanistico: Obbligo edilizio n. 10251 del 03/05/2013* - a favore del Comune di Alessano

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 a*

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

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia: nessuna*

4.3.2 *Conformità catastale: Vanno aggiornate le mappe catastali relative al foglio 17 particella 56 e particella 92 dove compaiono due corpi di fabbrica circolari non esistenti in loco.*

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:**

Giudice Dr Annafrancesca Capone

Perito: Ing. Carmine De Pascali

Atti di provenienza:

1.

[Redacted content]

Nota: secondo quanto riportato negli atti, si rileva quanto segue:

1)

[Redacted content]

2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione de Terreno di cui al punto A

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 dell'area circa ha **11.00.50**.

Identificati al catasto terreni:

foglio 17 particella 53,

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni.
seminativo classe 2, superficie mq 6.140, R.D. € 26,95 – R.A. 17,44

foglio 17 particella 54,

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni.
uliveto classe 3, superficie mq 5.410, R.D. € 9,78 – R.A. 9,78

foglio 17 particella 55,

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni.
seminativo classe 2, superficie mq 6.520, R.D. € 28,62 – R.A. 18,52

foglio 17 particella 56,

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni.
seminativo classe 3, superficie mq 7.710, R.D. € 21,90 – R.A. 17,92

foglio 17 particella 57,

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni.
seminativo classe 2, superficie mq 9.270, R.D. € 40,69 – R.A. 26,33

foglio 17 particella 58,

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni.
seminativo classe 2, superficie mq 7.320, R.D. € 32,13 – R.A. 20,79

foglio 17 particella 61,

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

Giudice Dr Annafrancesca Capone

Perito: Ing. Carmine De Pascali

seminativo classe 2, superficie mq 14.180, R.D. € 62,25 – R.A. 40,28

foglio 17 particella 63,

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

seminativo classe 2, superficie mq 10.650, R.D. € 46,75 – R.A. 30,25

foglio 17 particella 92,

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

seminativo classe 3, superficie mq 42.850, R.D. € 121,72 – R.A. 99,59

Le particelle costituiscono un unico appezzamento di forma irregolare, di orografia piana. Al momento dei sopralluoghi non sono presenti colture. La destinazione prevalente dei terreni è costituita da seminativo.

L'area (particelle 56-57-58) è delimitata a nord-est da un muro a secco che costeggia la strada vicinale asfaltata. Il lato ovest (particella 92) è delimitato da uno stradone interpoderale. Il lato sud-est (particelle 53-63) è delimitato da un muro a secco. Vi sono dei muri a secco interni che delimitano la particella 92 dalle particelle 53-54-55-61-57 ed altri muri a secco che delimitano le particelle 53-54-55.

La zona è gravata da tre servitù di elettrodotto.

Destinazione urbanistica:

Nel Programma di Fabbricazione vigente approvato con Delibera del Presidente della Giunta Regionale n. 277/78 i terreni oggetto di stima hanno la seguente 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.

Determinazione della consistenza

Identificazione	Parametro	Valore reale/poteniale (ha)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
F° 17 P.IIa 53	Sup. reale lorda	0.61.40	1,0	0.61.40
F°17 P.IIa 54	Sup. reale lorda	0.54.10	1,0	0.54.10
F°17 P.IIa 55	Sup. reale lorda	0.65.20	1,0	0.65.20
F°17 P.IIa 56	Sup. reale lorda	0.77.10	1,0	0.77.10
F°17 P.IIa 57	Sup. reale lorda	0.92.70	1,0	0.92.70
F°17 P.IIa 58	Sup. reale lorda	0.73.20	1,0	0.73.20
F°17 P.IIa 61	Sup. reale lorda	1.41.80	1,0	1.41.80

Giudice Dr Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Carmine De Pascali

F°17 P.IIa 63	Sup. reale lorda	1.06.50	1,0	1.06.50
F°17 P.IIa 92		4.28.50	1,0	4.28.50
	Sup. reale lorda	11.00.50		11.0050

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: nessuna

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO A**a. Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato. Per la determinazione del prezzo unitario del terreno si è fatto riferimento alle quotazioni dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio, in particolare all'ultimo anno di riferimento: 2015 del Comune di Alessano – Regione Agraria n. 7

b. Fonti di informazione

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

c. Valutazione corpi**A. 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 (ha)</i>	<i>Valore unitario €/ha</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>terreno</i>	11.00.50	7.100	€ 78.135,50
	11.00.50		€ 78.135,50

Valore corpo: € 78.100,00

Valore accessori: € 0,00

Valore complessivo intero: € 78.100,00

Valore complessivo diritto e quota: € 78.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	<i>terreno</i>	<i>11.00.50 ha</i>	<i>€ 78.100,00</i>	<i>€ 78.100,00</i>

d. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr Annafrancesca Capone

Perito: Ing. Carmine De Pascali

B- Beni in ALESSANO (LE) – Contrada “Caracci” – Fabbricato diruto
C.T. foglio 17 part. 64 di mq 130
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato diruto sito in Alessano (Lecce).

Superficie catastale mq 130

Superficie reale mq 85 (la maggiore superficie catastale è dovuta alla superficie della pertinenza scoperta graffata al fabbricato)

Identificato nel Catasto Terreni:

Fabbr. diruto: [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera proprietà in regime di comunione dei beni.

foglio 17 particella 64,

fabbricato diruto, superficie mq 130

Atto di provenienza:

Il fabbricato diruto di cui al foglio 17 particella 64, deriva da atto di compravendita a rogito

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: periferica, nell'agro di Alessano a circa 1,200 Km dal centro abitato raggiungibile dalla strada provinciale 79 Alessano-Presicce.

3. STATO DI POSSESSO

Nessuno – fabbricato non accessibile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- *Nessuno*

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

4.5.1 Iscrizioni:

3. Ipoteca volontaria n. 8867 del 26/10/2007 [REDACTED]

4. Ipoteca volontaria n. 3517 del 05/11/2015 [REDACTED]

4.5.2 Pignoramenti:

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

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.1.1 Conformità urbanistico edilizia: trattasi di fabbricato diruto di vecchia costruzione privo di copertura.

5.1.2 Conformità catastale: conforme

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:

Atto di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione del fabbricato diruto di cui al punto B

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

Superficie catastale del fabbricato: mq 130.

Dimensioni del fabbricato: mq 85 circa

Identificati al catasto terreni:

foglio 17 particella 64,

proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

Fabbricato diruto, superficie mq 130.

Il fabbricato, di forma rettangolare di circa 85 mq, è di fatto un rudere inaccessibile per la presenza di rovi e sterpaglie. E' composto da un unico vano con spesse murature esterne in pessimo stato di conservazione. La copertura a tetto è inesistente in quanto crollata in precedenza.

Oltre al sistema murario non è presente alcun tipo di servizi o accessori.

Destinazione urbanistica:

Nel Programma di Fabbricazione vigente approvato con Delibera del Presidente della Giunta Regionale n. 277/78 il fabbricato diruto ricade in zona 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.

Determinazione della consistenza

Identificazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
F° 17 P.IIIa 64	Sup. reale lorda	85	1,0	85
	Sup. reale lorda	85		85

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: muratura in pietrame in pessime condizioni di conservazione.

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

a. Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato. Per la determinazione del prezzo unitario del fabbricato diruto si è fatto riferimento alle condizioni intrinseche del manufatto e al suo pessimo stato di conservazione. Il valore unitario stimato è di **30,00 €/mq**.

b. Fonti di informazione

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

c. Valutazione corpi**B. Fabbricato diruto**

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 (ha)</i>	<i>Valore unitario €/ha</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>Fabbricato diruto</i>	85	30,00	€ 2.550,00
	85		€ 2.550,00

<i>Valore corpo:</i>	€ 2.550,00
<i>Valore accessori.</i>	€ 0,00
<i>Valore complessivo intero:</i>	€ 2.550,00
<i>Valore complessivo diritto e quota:</i>	€ 2.550,00

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>Fabbricato diruto</i>	<i>85 mq</i>	<i>€ 2.550,00</i>	<i>€ 2.550,00</i>

d. 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: € 382,50

e. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo delle spese e costi di successione e voltura. € 2.167,50

RIEPILOGO DI STIMA DEL LOTTO 002

A. Terreni distinti al foglio 17 p.lle 53-54-55-56-57-58-61-63-92	€ 64.385,00
B. <u>Fabbricato diruto</u> distinto al foglio 17 p.lla 64	€ 2.167,50
VALORE TOTALE DEL LOTTO 002	€ 66.552,50

Data, li 10 gennaio 2025

Il perito
Ing. Carmine De Pascali