

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**

[Redacted]


contro

[Redacted]

N. Gen. Rep. **0417/2019** R.G.E. - **LOTTO 4**

**Giudice: Dott. Sergio MEMMO**

**ELABORATO PERITALE**

*Fornello Basso*  


[Redacted]

**Beni in COLLEPASSO – (Lecce)**  
**TERRENI AGRICOLI**  
**LOTTO 4**

<b>1.</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>	
A.	<b>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</b> relativamente a: tre appezzamenti distinti di terreno agricoli con destinazione catastale indicata come in parte uliveto e con porzioni anche a seminativo, tutti siti nel NCT al foglio 13 dell'agro di Collepasso (Le).	
	<b><u>L'immobile è così costituito da:</u></b>  - Una serie di terreni agricoli alcuni con alberi di olivo di ampio fusto e ben mantenuti, con un'ampia superficie anche coltivata a frutteto complessiva pari a <b>43 are e 99 ca</b> in totali n°3 diverse particelle come indicate nella visura storica catastale e di seguito riportate, tutte presenti sul foglio n°13 del N.C.T. di Collepasso (Le).	
	<b><u>Identificato in catasto: NCT di Collepasso:</u></b>	
	-	<b>Terreni tutti sul foglio 13</b> , del N.C.T. indicati e distinti con le seguenti n°3 particelle: pclla 1044, ha 00, are 32, ca 04; – Red. Dom. pari € 12,41 e agr. € 11,58; pclla 1046, ha 00, are 03, ca 32; – Red. Dom. pari € 1,29 e agr. € 1,20; pclla 1047, ha 00, are 08, ca 63; – Red. Dom. pari € 3,34 e agr. € 3,12;  Le colture risultano tutte ad uliveto e sono riportate su ciascuna visura storica catastale (All. 3)
	<b><u>Tutti i suddetti immobili risultano intestati al seguente proprietario:</u></b> <div style="border: 1px solid red; height: 20px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>	
<b>2.</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:</b>	
	Caratteristiche zona: periferica.	
	Caratteristiche zone limitrofe: aree con destinazioni agricole ed anche lotti edificati a ville.	
	La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.	
<b>3.</b>	<b>STATO DI POSSESSO:</b>	
	I terreni attualmente risultano coltivati ad uliveto con ampio fusto direttamente dal titolare.	
<b>4.</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>	
	4.1 Vincoli ed oneri giuridici	
	In base a quanto indicato nelle diverse relazioni ipotecarie eseguite su incarico del <div style="border: 1px solid red; height: 20px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div> dell'Agenzia per il disbrigo di pratiche legali ed amministrative, ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal precedente, sugli immobili indicati in premessa e da un'ulteriore indagine ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, eseguita a partire dalla	

		data 03/11/1992 sino al 18/02/2020 risulta quanto riportato nell'allegato 2, ove risulta tutto indicato in maniera dettagliata per singola particella.
	4.1.1.	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> ///
	4.1.2.	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i>  
	4.1.3.	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i> ///
	4.1.4.	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> ///
	4.1.5.	<i>Iscrizioni:</i>  
	4.1.6.	<i>Pignoramenti:</i>  <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> del 03/09/2019, numero di  
	4.1.7.	<i>Altri oneri:</i> Nessuno
	<b>4.2.</b>	<b>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale</b>
	4.2.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i> Nel confronto tra la destinazione dell'area come previsto dal pdf e lo stato dei luoghi, <b>NON si evidenziano DIFFORMITA'.</b>
	4.2.2.	<i>Conformità catastale:</i> Nel confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, <b>NON si</b>

		<b>evidenziano DIFFORMITA':</b>	
<b>5.</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>		
	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€	___/___/___
	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	___/___/___
	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	___/___/___
<b>6.</b>	<b>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>		
	<b>6.1</b>	<b>Precedenti proprietari:</b>	
<b>7.</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE:</b>		
Descrizione: <b>Terreni agricoli</b> di cui al punto <b>A</b>			
<b>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</b> relativamente a: tre appezzamenti distinti di terreno agricoli con destinazione catastale indicata come in parte uliveto e con porzioni anche a seminativo, tutti siti nel NCT al foglio 13 dell'agro di Collepasso (Le).			
<b><u>I suoli sono così costituiti:</u></b>			
- Una serie di terreni agricoli alcuni con alberi di olivo di ampio fusto e ben mantenuti, con un'ampia superficie anche coltivata a frutteto complessiva pari a <b>43 are e 99 ca</b> in totali n°3 diverse particelle come indicate nella visura storica catastale e di seguito riportate, tutte presenti sul foglio n°13 del N.C.T. di Collepasso (Le).			

<b>Identificato in N.C.T. di Collepasso (Le):</b>						
-	<p><b>Terreni tutti sul foglio 13</b> del N.C.T. indicati e distinti con le seguenti n°3 particelle:  pella 1044, ha 00, are 32, ca 04; – Red. Dom. pari € 12,41 e agr. € 11,58;  pella 1046, ha 00, are 03, ca 32; – Red. Dom. pari € 1,29 e agr. € 1,20;  pella 1047, ha 00, are 08, ca 63; – Red. Dom. pari € 3,34 e agr. € 3,12;</p> <p>Le colture risultano tutte ad uliveto e sono riportate su ciascuna visura storica catastale  <b>(All. 3)</b></p>					
<b>Tutto il suddetto immobile risulta intestato ai seguenti proprietari:</b>						
<b>Destinazione urbanistica:</b>						
<p>A tutt'oggi, nel vigente P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n° 1067 del 21/01/1976 inserisce i suoli in <b>ZONA "B1 – edilizia di completamento a carattere intensivo"</b> con le norme tecniche edilizie relative, meglio precisate sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dagli uffici tecnici del comune di Collepasso ed allegato.</p> <p>Tali norme tecniche stabiliscono la destinazione d'uso a "case addossate ed isolate", con i seguenti indici: Iff = 3.0 mc/mq. per case singole e con 5mc/mq. però secondo le indicazioni del certificato.</p> <p>Si precisa che i terreni in questione non sono stati inseriti in nessun piano particolareggiato, piano quadro o piano di lottizzazione.</p>						
	<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenzi ale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>	<b>Valore € al mq. potenziale</b>
	<b>Terreni edificatori in zona B1</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>4.399,00</b>	<b>1,0</b>	<b>4.399,00</b>	<b>€ 23/mq.</b>
<b>Caratteristiche descrittive:</b>						
<p>I terreni hanno un'orografia pianeggiante e sono serviti anche da strade comunali.  Le sistemazioni presenti sono diversi alberi di olivo, frutteto ed altri spazi per colture seminative.  I sistemi irrigui non sono presenti.</p>						
<b>8.</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b>					
<b>8.1.</b>	<b>Criterio di Stima</b>					
	<p>Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.  Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.</p>					
<b>8.2.</b>	<b>Fonti di informazione</b>					
	<p>Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, e siti internet specializzati.</p>					
<b>8.3.</b>	<b>Valutazioni delle superfici</b>					

Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1
A. Suoli di tipo edificatorio estesi per complessivi circa 4.399,00 mq.		€ 101.000,00	€ 101.000,00
<b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</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:			€ 15.150,00;
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:			___/___/___
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			___/___/___
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):			___/___/___
<b>8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile</b>			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:			€ 85.850,00;
Lecce, 16 Febbraio 2020.			

Il perito  
Ing. Marcello Buggemi

