
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. **0417/2019** R.G.E. - **LOTTO 5**
(TERRENI CON ANNESSA MASSERIA)

Giudice: Dott. Sergio MEMMO

ELABORATO PERITALE



Beni in COLLEPASSO – (Lecce)
ANTICA MASSERIA CON TERRENO ANNESSO
LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	
A.	<p><u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</u> relativamente ad antica masseria composta dal piano terra e primo piano, con annesso ampio appezzamento di terreno suddiviso in tre distinte particelle oltre il fabbricato rurale, con accesso da strada vicinale sferracavalli - Manimuzzi.</p>
	<p><u>L'immobile è così costituito da:</u></p> <p>- Un'antica masseria in contrada denominata "Manimuzzi" di circa 950 mq. lordi coperti, oltre un ampio spazio scoperto interno, in stato di avviata ristrutturazione ma ad oggi con opere da diverso tempo sospese, e comprendente un corpo di fabbrica perimetrale intorno ad una corte centrale scoperta; essa è composta da un porticato con colonnato dell'epoca e diversi ambienti con copertura a volta.</p> <p>Su di un'ala inoltre vi sono anche altri ambienti posti al primo piano, raggiungibili da due scale una dalla corte e l'altra dall'esterno della cinta muraria dello stesso fabbricato.</p> <p>L'accesso alla struttura rurale avviene da un cancello in ferro, posto su strada interpoderale che permette l'accesso da un ampio lotto di terreno recintato sul perimetro complessivo.</p> <p>Sulla superficie dei suoli priva di coltivazioni, vi sono alcuni alberi di quercia e degli alberi di ulivo con medio fusto e ben mantenuti.</p> <p>La superficie complessiva delle totali n°3 diverse particelle risulta pari a 1 ha 12 are e 17 ca come indicato nella visura storica catastale, oltre la superficie della masseria e della corte.</p>
	<p><u>Identificato in catasto: N.C.T. e N.C.E.U. di Collepasso:</u></p>
	<p>- Terreni tutti sul foglio 15, del N.C.T. indicati e distinti con le seguenti n°3 particelle: pella 1, ha 00, are 28, ca 21; – Red. Dom. pari € 9,47 e agr. € 8,3; pella 2, ha 00, are 77, ca 36; – Red. Dom. pari € 34,04 e agr. € 25,97; pella 44, ha 00, are 06, ca 60; – Red. Dom. pari € 2,21 e agr. € 2,09;</p> <p>Nel N.C.E.U. è presente invece la: pella 3, sub 1 - fabbricato rurale (masseria) in corso di ristrutturazione - cat. F/3.</p>
	<p><u>Tutti i suddetti immobili risultano intestati al seguente proprietario:</u></p> <div style="border: 1px solid red; height: 40px; width: 100%;"></div>
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	
	Caratteristiche zona: periferica con strada interpoderale ed a servizio dell'area artigianale.
	Caratteristiche zone limitrofe: aree con destinazioni agricole ed artigianali
	La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
	La zona non è provvista di impianti irrigui

3.	STATO DI POSSESSO:	I terreni attualmente risultano piantumati con alcuni alberi di quercia perimetralmente e con qualche albero di ulivo di medio fusto.
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4.1. Vincoli ed oneri giuridici
	<div data-bbox="395 510 1337 613" style="border: 1px solid red; height: 46px; width: 590px;"></div> <p>dell'Agencia 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'Agencia 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.</p>	
4.1.1.	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>	///
4.1.2.	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i>	<div data-bbox="488 983 1337 1111" style="border: 1px solid red; height: 57px; width: 530px;"></div>
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>	<p>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 03/09/2019, numero di repertorio 5200/2019</p> <div data-bbox="472 1509 1337 1733" style="border: 1px solid red; height: 100px; width: 540px;"></div> <p>spese ed accessori al suddetto.</p>
4.1.7.	<i>Altri oneri:</i> Nessuno	
4.2.	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

		Nel confronto tra gli atti reperiti presso l'ufficio tecnico e lo stato dei luoghi, si evidenzia la CONFORMITA' delle opere. Per il fabbricato rurale è stata presentata una pratica di ristrutturazione e consolidamento, oltre che una di condono edilizio.
	4.2.2.	<i>Conformità catastale:</i> A causa dello stato di ristrutturazione del fabbricato indicato <i>in corso di costruzione</i> , non risultano esserci planimetrie catastali e quindi non è possibile il confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi.
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		
	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:	€ ___/___/___
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		
	6.1 Precedenti proprietari:	
7. PRATICHE EDILIZIE:		
	Il lotto si compone di terreno recintato con annesso un fabbricato rurale per il quale è stata richiesta Autorizzazione edilizia n°2 del 26/9/1989 per la sistemazione delle murature perimetrali e per opere di consolidamento statico. Successivamente è stata richiesto un Permesso di costruire in sanatoria rilasciato con pratica edilizia di condono n°39 del 05/4/2007 per opere di realizzazione di due scale, la demolizione di un vecchio forno e l'ampliamento del portico di copertura.	
Descrizione: Antica masseria con terreno annesso di cui al punto A		
Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente ad antica masseria composta dal		

piano terra e primo piano, con annesso ampio appezzamento di terreno suddiviso in tre distinte particelle oltre il fabbricato rurale, con accesso da strada vicinale sferracavalli - Manimuzzi.

I suoli sono così costituiti:

- Un'antica masseria in contrada denominata "Manimuzzi" di circa **950 mq.** lordi coperti, oltre un ampio spazio scoperto interno, in stato di avviata ristrutturazione ma ad oggi con opere da diverso tempo sospese, e comprendente un corpo di fabbrica perimetrale intorno ad una corte centrale scoperta; essa è composta da un porticato con colonnato dell'epoca e diversi ambienti con copertura a volta.

Su di un'ala inoltre vi sono anche altri ambienti posti al primo piano, raggiungibili da due scale una dalla corte e l'altra dall'esterno della cinta muraria dello stesso fabbricato.

L'accesso alla struttura rurale avviene da un cancello in ferro, posto su strada interpoderale che permette l'accesso da un ampio lotto di terreno recintato sul perimetro complessivo.

Sulla superficie dei suoli priva di coltivazioni, vi sono alcuni alberi di quercia e degli alberi di ulivo con medio fusto e ben mantenuti.

La superficie complessiva delle totali n°3 diverse particelle risulta pari a **1 ha 12 are e 17 ca** come indicato nella visura storica catastale, oltre la superficie della masseria e della corte.

Identificato in catasto: N.C.T. e N.C.E.U. di Collepasso:

- **Terreni tutti sul foglio 15, del N.C.T.** indicati e distinti con le seguenti n°3 particelle:
 pcella 1, ha 00, are 28, ca 21; – Red. Dom. pari € 9,47 e agr. € 8,3;
 pcella 2, ha 00, are 77, ca 36; – Red. Dom. pari € 34,04 e agr. € 25,97;
 pcella 44, ha 00, are 06, ca 60; – Red. Dom. pari € 2,21 e agr. € 2,09;

Nel N.C.E.U. è presente invece la:

pcella 3, sub 1 - fabbricato rurale (masseria) in corso di ristrutturazione – Cat. F/3.

Le diverse colture sono riportate su ciascuna visura storica catastale (**All. 3**).

Tutto il suddetto immobile risulta intestato ai seguenti proprietari:



Destinazione urbanistica:

A tutt'oggi, nel vigente P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n° 1067 del 21/01/1976 inserisce parte (per circa 473 mq. in zona E) dei suoli in **ZONA "D – Insediamenti industriali-Artigianali"** con le norme tecniche edilizie relative, meglio precisate sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dagli uffici tecnici del comune di Collepasso ed allegato.

Il fabbricato risulta indicato nello stralcio del piano particolareggiato.

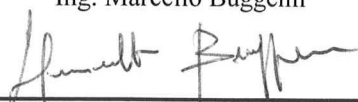
Tali norme tecniche stabiliscono la destinazione d'uso dei suoli a "impianti isolati, industriali e artigianali", con i seguenti indici: Ift = 1,0 mc/mq. - Iff = 2.80 mc/mq. - Sup. minima del lotto = 2.000 mq. e vol. massimo = 5.600 mc.

Si precisa che gli edifici saranno realizzati in base a licenze edilizie singole in un preventivo piano di lottizzazione o pian quadro deliberato dal Consiglio Comunale ed approvato dalla Regione su parere dell'ufficio urbanistico regionale e l'indice potrà essere aumentato a 3,5 mc/mq. nessun piano particolareggiato, piano quadro o piano di lottizzazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq. potenziale
Terreni edificatori in zona D	Sup. reale lorda	10.744,00	1,0	10.744,00	18,00
Parte in zona E	Sup. reale lorda	473	0,3	141,9	5,00

Masseria rurale con ampio scoperto interno	Sup. reale lorda	950	1,0	950	440,00
Caratteristiche descrittive:					
I terreni hanno un'orografia pianeggiante e sono serviti anche da strade comunali. Le sistemazioni presenti sono diversi alberi di olivo, querce ed altri spazi per colture seminative. I sistemi irrigui non sono presenti.					
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:					
8.1. Criterio di Stima					
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.					
8.2. Fonti di informazione					
Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, e siti internet specializzati.					
8.3. Valutazioni delle superfici					
	Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1	
	A. Antica masseria con proprio patio interno, immersa in un ampio spazio di terreno recintato, per complessivi circa 11.217,00 mq.		€ 654.245,00	€ 654.245,00	
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:			€ 98.136,75;	
	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):			///	
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile					
	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:			€ 556.108,254;	
Lecce, 16 Febbraio 2020.					

Il perito
 Ing. Marcello Buggemi



Giudice Dott. Sergio MEMMO
 Perito: Ing. Marcello BUGGEMI

