
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

contro

CO.F.I. S.r.l.

N. Gen. Rep. **000250/23**

Giudice

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Inq. Marco Barbara

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Beni in Cavallino (Lecce) Via S. Gorgonio
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cavallino (Lecce) Via S. Gorgonio.
Superficie complessiva di circa mq **896**.
Identificato al catasto terreni: foglio 9 mappale 1576 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 896 mq, - reddito agrario: € 2,08, - reddito dominicale: € 2,55.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cavallino (Lecce) Via S. Gorgonio.
Superficie complessiva di circa mq **129**.
Identificato al catasto terreni: foglio 9 mappale 1595 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 129 mq, - reddito agrario: € 0,30, - reddito dominicale: € 0,37.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Convenzione Edilizia a favore di Comune di Cavallino contro [redacted]
[redacted] con atto in data 29/03/2006 ai nn. 11757/8528

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di Comune di Cavallino contro [redacted]
[redacted] con atto registrato a Cavallino in data 05/12/2007 ai nn. 932/2007 trascritto a Lecce in data 15/01/2008 ai nn. 1984/1376

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di Asservimento a favore del mappale 1576-1595 foglio 9 nel comune di Cavallino con atto registrato a Cavallino in data 05/12/2007 ai nn. 932/2007 trascritto a Lecce in data 15/01/2008 ai nn. 1984/1376

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca con. amministrativa/Riscossione derivante da ruolo Agenzia delle Entrate-Riscossione del 01.12.2022 rep.4171/5922

A favore di [redacted]

Contro CO.F.I. S.R.L.

Totale € 313.553,38 - Capitale € 156.766,69 con atto trascritto a Lecce in data 01/12/2022 ai nn. 46200/5257 - Ipoteca relativa alla sola particella 1576.

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 a favore di [redacted]
[redacted] contro CO.F.I. S.R.L., a firma di Tribunale di Nardò in data 08/01/2011 ai nn. 186/2011 registrato a Lecce in data 01/10/2014 ai nn. 31178/2517
importo ipoteca: € 730.000,00
importo capitale: € 710.155,81

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro CO.F.I. S.R.L. a firma di Uff. Giud. [REDACTED] Corte di Appello di Lecce in data 16/08/2023 ai nn. 3950/2023 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce in data 29/08/2023 ai nn. 32382/26654

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: il Comune ha svolto ricerche non trovando alcuna pratica urbanistica riferita al volume interrato presente. Difformità regolarizzabile mediante demolizione del manufatto esistente e ripristino stato di fatto.

Demolizione manufatto: € 70.000,00

Ripristino stato di fatto: € 10.000,00

Oneri totali: € 80.000,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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:

CO.F.I. s.r.l. proprietario dal 20/04/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Pubblico Ufficiale [REDACTED] in data 20/04/2006 ai nn. 52967

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Piano di Lottizzazione convenzionata per Atto del Segretario Generale del Comune di Cavallino Rep. 835 del 02.03.2006

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cavallino (Lecce) Via S. Gorgonio.

Superficie complessiva di circa mq **896**.

Identificato al catasto terreni: foglio 9 mappale 1576 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 896 mq, - reddito agrario: € 2,08, - reddito dominicale: € 2,55.

Il terreno ha una forma avente superficie trapezoidale, presenta il perimetro recintato con blocchi in laterizio (altezza media 1,25 m); all'interno è presente un volume interrato con sagoma rettangolare e sviluppa una superficie di circa mq 590 ed altezza interna 2,70 m. Il manufatto è composto da scantinato con rampa di accesso e blocchi scala accessibili dal piano di calpestio a quota campagna. La struttura è del tipo in cemento armato. Il terreno è adiacente alla particella 1595 e congiuntamente costituiscono il lotto 1 del Piano di Lottizzazione del Comparto E..

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona C1 Residenziali di espansione

Norme tecniche ed indici: I.f.t.= 1,30 mc/mq
RC= 0,60 mq/mq
H max= 11,00 m
NP= 2 + piano terra
Arretramento minimo dal filo stradale= > 10,00 m
Distanza minima dai confini= 5,00 m
Distacco minimo tra edifici= 10,00 m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
edificatorio	Sup. reale lorda	896,00	1,00	896,00
	Sup. reale lorda	896,00		896,00

Accessori:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cavallino (Lecce) Via S. Gorgonio.
Superficie complessiva di circa mq **129**.
Identificato al catasto terreni: foglio 9 mappale 1595 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 129 mq, - reddito agrario: € 0,30, - reddito dominicale: € 0,37.
Il terreno ha una forma triangolare e confina per il lato più lungo con la particella dello stesso lotto costituendo un appezzamento di ampia metratura. Il terreno è adiacente alla particella 1576 e congiuntamente costituiscono il lotto 1 del Piano di Lottizzazione del Comparto E..

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona C1 Residenziali di espansione
Norme tecniche ed indici: I.f.t.= 1,30 mc/mq
RC= 0,60 mq/mq
H max= 11,00 m
NP= 2 + piano terra
Arretramento minimo dal filo stradale= > 10,00 m
Distanza minima dai confini= 5,00 m
Distacco minimo tra edifici= 10,00 m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
edificatorio	Sup. reale lorda	129,00	1,00	129,00
	Sup. reale lorda	129,00		129,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, utilizzando il metodo sintetico e di comparazione, accertando cioè i prezzi unitari praticati nella zona in precedenti vendite per terreni aventi la stessa peculiarità nella zona urbanistica di appartenenza e confrontandoli con i valori di mercato indicati dall'amministrazione comunale di Cavallino con Deliberazione della giunta Comunale n. 250 del 08.11.2012, aggiornati e attualizzati, tenendo presente le compravendite di altri terreni assimilabili a quelli oggetto di stima.
Il prezzo unitario utilizzato è stato stimato in 100,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Cavallino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
edificatorio	896,00	€ 100,00	€ 89.600,00
- Valore corpo:			€ 89.600,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 89.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 89.600,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
edificatorio	129,00	€ 100,00	€ 12.900,00
- Valore corpo:			€ 12.900,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	896	€ 89.600,00	€ 89.600,00
B	terreno agricolo	129	€ 12.900,00	€ 12.900,00
			€ 102.500,00	€ 102.500,00

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:

€ 15.375,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 80.000,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 87.125,00

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:

€ 7.125,00

Relazione lotto 004 creata in data 07/01/2025
Codice documento: E067-23-000250-004