
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

contro

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

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

Giudice

[REDACTED]

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Inq. Marco Barbara

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Beni in Cavallino (Lecce) Via Gorgonio-Via Corona-Via Ungari
Lotto 005**

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 - Via A. Corona - Via P. Ungari.
Superficie complessiva di circa mq **3391**.
Identificato al catasto terreni: foglio 9 mappale 1583 qualità Ficheto, classe 1, superficie catastale 3.391 mq, - reddito agrario: € 18,39, - reddito dominicale: € 24,52.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cavallino (Lecce) Via S. Gorgonio - Via A. Corona - Via P. Ungari.
Superficie complessiva di circa mq **100**.
Identificato al catasto terreni: foglio 9 mappale 1590 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 100 mq, - reddito agrario: € 0,23, - reddito dominicale: € 0,28.

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 1583-1590 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

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: **Nessuna difformità**

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

P.E. n. per lavori di realizzazione di un complesso residenziale Permesso di Costruire richiesta presentata in data 09/03/2006- n. prot. 2837. In riferimento alla domanda del Permesso di Costruire, il responsabile del Servizio del Comune di Cavallino, con verbale n.81, del 12.07.2019 ha espresso parere favorevole.

Il Permesso di Costruire non è stato rilasciato per assenza del pagamento dei diritti di segreteria e del versamento degli oneri concessori dovuti.

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 - Via A. Corona - Via P. Ungari.

Superficie complessiva di circa mq **3391**.

Identificato al catasto terreni: foglio 9 mappale 1583 qualità Ficheto, classe 1, superficie catastale 3.391 mq, - reddito agrario: € 18,39, - reddito dominicale: € 24,52.

Il terreno ha una forma regolare delimitato perimetralmente da muro in blocchi di laterizio per un'altezza media di 125 cm. Il terreno confina su tutti i lati con strade comunali. All'interno sono presenti materiali di risulta e al centro della particella è presente uno scavo del terreno. Con la particella adiacente costituiscono il lotto 5 del Piano di Lottizzazione del Comparto E..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
edificatorio	Sup. reale lorda	3.391,00	1,00	3.391,00
	Sup. reale lorda	3.391,00		3.391,00

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 - Via A. Corona - Via P. Ungari.

Superficie complessiva di circa mq **100**.

Identificato al catasto terreni: foglio 9 mappale 1590 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 100 mq, - reddito agrario: € 0,23, - reddito dominicale: € 0,28.

Il terreno ha una forma di forma triangolare. La particella è adiacente alla particella dello stesso lotto costituendo un vasto appezzamento. Con la particella adiacente costituiscono il lotto 5 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	100,00	1,00	100,00
	Sup. reale lorda	100,00		100,00

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	3.391,00	€ 100,00	€ 339.100,00
- Valore corpo:			€ 339.100,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 339.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 339.100,00

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	100,00	€ 100,00	€ 10.000,00
- Valore corpo:			€ 10.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	3391	€ 339.100,00	€ 339.100,00
B	terreno agricolo	100	€ 10.000,00	€ 10.000,00
			€ 349.100,00	€ 349.100,00

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:

€ 52.365,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 296.735,00