
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000020/21**

Giudice Dr. Sergio MEMMO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. GIANLUCA ROLLO

Beni in Aradeo (Lecce) Via Marconi n° 118
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale sito in Aradeo (Lecce) alla Via Marconi n° 118.

Locale commerciale al piano terra con accesso diretto da Via Marconi (foto n°1). Composto da vano principale (foto n° 2), sottoscala/ripostiglio, w.c., deposito (foto n° 3), piccolo scoperto retrostante, scala interna che conduce ad un piccolo vano ad uso deposito posto al piano ammezzato (foto n° 4).

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **144,00**.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): partita intestata a proprietà per 1000/1000. Foglio 8, particella 1029, subalterno 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 94 mq, superficie catastale 104 mq, rendita € 1.636,03, indirizzo Via Marconi n° 86, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Locale commerciale al piano terra con annesso piano ammezzato. Si accede all'immobile direttamente da Via Marconi. Lo stato generale di manutenzione e conservazione è buono.

Caratteristiche zona: - "zona residenziale" del vigente Programma di Fabbricazione;
 - "città consolidata" - ulteriori contesti delle componenti culturali e insediative del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) di Puglia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento 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: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** a favore di _____ - con sede in _____ - e
 contro _____ , e

Iscritta a Lecce in data 26/03/2001 al n. _____ di Reg. Part..

Importo ipoteca: £. 200.000.000.

Importo capitale: £. 100.000.000.

L'ipoteca grava per l'intera proprietà sull'unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): foglio 8, particella 1029, sub. 1.

- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____ -
 con sede in _____ - e contro _____

Iscritta a Lecce in data 13/06/2016 al n. _____ di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 65.256,74.

L'ipoteca grava per l'intera proprietà sull'unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): foglio 8, particella 1029, sub. 1.

- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____ - con sede in _____
- e contro _____

Iscritta a Lecce in data 14/09/2020 al n. _____ di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 182.289,29.

L' ipoteca grava per l' intera proprietà sull' unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): foglio 8, particella 1029, sub. 1.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di _____ - con sede in _____
e contro _____

Trascritto a Lecce in data 25/01/2021 al n. _____ di Reg. Part..

Il pignoramento grava per l' intera proprietà sull' unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): foglio 8, particella 1029, sub. 1.

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:*

In difformità al progetto allegato alla concessione per l' esecuzione di lavori edili n° 19 del 28/03/1991, sono state riscontrate delle piccole variazioni nella parte retrostante dovute ad una diversa distribuzione interna degli ambienti.

L' eventuale aggiudicatario, entro centoventi giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento emesso dall' Autorità Giudiziaria, può presentare una CILA ai sensi dell' art. 6-bis c. 5 del Dpr 380/01 ed il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Costi totali presumibili per diritti di segreteria, onorario del tecnico, e sanzione pari a circa **€ 1.800,00**

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:

- _____ pieno proprietario in
forza di atto di donazione per notar _____ del 27/07/1982, trascritto a Lecce in
data 20/08/1982 al n. _____ di Reg. Part..
Con tale atto i coniugi _____

hanno donato al figlio

_____ un fabbricato sito in Aradeo (Lecce) alla Via Marconi composto da un locale a piano terra adibito a deposito con retrostante cortile scoperto, e tre vani e accessori al piano primo; insistente su suolo identificato nel CT con fgl. 8, p.lla 1029, are 1,20.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione per l' esecuzione di lavori edili n° 19 del 28/03/1991**, rilasciata al sig. _____ per il cambio di destinazione d' uso da magazzino ad attività commerciale di un locale sito alla Via Marconi.
- **Autorizzazione di agibilità del 04/12/1991** per un locale sito alla Via Marconi di proprietà di _____

Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale sito in Aradeo (Lecce) alla Via Marconi n° 118.

Locale commerciale al piano terra con accesso diretto da Via Marconi (foto n°1). Composto da vano principale (foto n° 2), sottoscala/ripostiglio, w.c., deposito (foto n° 3), piccolo scoperto retrostante, scala interna che conduce ad un piccolo vano ad uso deposito posto al piano ammezzato (foto n° 4).

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **144,00**.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): partita intestata a proprietà per 1000/1000. Foglio 8, particella 1029, subalterno 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 94 mq, superficie catastale 104 mq, rendita € 1.636,03, indirizzo Via Marconi n° 86, piano T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. coperta a p. terra	Sup. reale lorda	118,00		
Sup. scoperta a p. terra	Sup. reale lorda	2,00		
Sup. coperta a p. ammezzato	Sup. reale lorda	24,00		
	Sup. reale lorda	144,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: solai a volta, piani.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: alluminio con vetro, protezione: serranda avvolgibile, materiale protezione: acciaio.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno.

Pavim. Interna: materiale: ceramica.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: ceramica.

Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore comunale.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un'attenta indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o simili al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - osservatorio del mercato immobiliare; agenzie immobiliari private.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale commerciale	144,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00

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:	€ 9.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
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:	€ 51.000,00
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:	€ 49.200,00

Relazione lotto 002 creata in data 06/10/2021
Codice documento: E067-21-000020-002

Beni in Aradeo (Lecce) Via Marconi n° 120
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sita in Aradeo (Lecce) alla Via Marconi n° 120.

Civile abitazione al piano primo con accesso indipendente da vano scala esterno prospiciente Via Marconi (foto n° 1). Composta da soggiorno-pranzo (foto n° 2) con angolo cottura, disimpegno, w.c., ripostiglio, camera da letto (foto n° 3), balcone antistante. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **116,50**.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): partita intestata a proprietà per 1000/1000. Foglio 8, particella 1029, subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 99 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 139,19, indirizzo Via Marconi n° 86, piano 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Civile abitazione al piano primo con accesso autonomo. Lo stato generale di manutenzione e conservazione è buono.

Caratteristiche zona: - "zona residenziale" del vigente Programma di Fabbricazione;
- "città consolidata" - ulteriori contesti delle componenti culturali e insediative del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) di Puglia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dalla sig.ra

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: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** a favore di _____ - con sede in _____ - e
contro _____ , e

Iscritta a Lecce in data 26/03/2001 al n. _____ di Reg. Part..

Importo ipoteca: £. 200.000.000.

Importo capitale: £. 100.000.000.

L'ipoteca grava per l'intera proprietà sull'unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): foglio 8, particella 1029, sub. 2.

- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____ -
con sede in _____ - e contro _____

Iscritta a Lecce in data 13/06/2016 al n. _____ di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 65.256,74.

L'ipoteca grava per l'intera proprietà sull'unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): foglio 8, particella 1029, sub. 2.

- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____ con sede in _____
- e contro _____

Iscritta a Lecce in data 14/09/2020 al n. _____ di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 182.289,29.

L' ipoteca grava per l' intera proprietà sull' unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): foglio 8, particella 1029, sub. 2.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di _____ - con sede in _____
e contro _____

Trascritto a Lecce in data 25/01/2021 al n. _____ di Reg. Part..

Il pignoramento grava per l' intera proprietà sull' unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): foglio 8, particella 1029, sub. 2.

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:*

L' immobile è difforme dal progetto allegato al nulla osta n. 410 del 22/03/1968: diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di prospetto.

L' eventuale aggiudicatario, entro centoventi giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento emesso dall' Autorità Giudiziaria, può presentare scia. La somma da versare a titolo di sanzione verrà stabilita dal responsabile del procedimento.

Costi totali presumibili per diritti di segreteria, onorario del tecnico (esclusa sanzione) pari a circa € 1.000,00

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:

- _____ pieno proprietario in _____
forza di atto di donazione per notar _____ del 27/07/1982, trascritto a Lecce in
data 20/08/1982 al n. _____ di Reg. Part..
Con tale atto i coniugi _____

hanno donato al figlio _____

un fabbricato sito in Aradeo (Lecce) alla Via Marconi composto da un locale a piano terra adibito a deposito con retrostante cortile scoperto, e tre vani e accessori al piano primo; insiste su suolo identificato nel CT con fgl. 8, p.lla 1029, are 1,20.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Nulla osta n. 410 del 22/03/1968**, rilasciata al sig. (_____)
per la costruzione di una casa per abitazione da realizzarsi a piano primo alla Via Marconi.

Descrizione **civile abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sita in Aradeo (Lecce) alla Via Marconi n° 120.

Civile abitazione al piano primo con accesso indipendente da vano scala esterno prospiciente Via Marconi (foto n° 1). Composta da soggiorno-pranzo (foto n° 2) con angolo cottura, disimpegno, w.c., ripostiglio, camera da letto (foto n° 3), balcone antistante. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **116,50**.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): partita intestata a proprietà per 1000/1000. Foglio 8, particella 1029, subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 99 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 139,19, indirizzo Via Marconi n° 86, piano 1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. coperta a p. terra	Sup. reale lorda	15,00		
Sup. coperta a p. primo	Sup. reale lorda	93,00		
Sup. scoperta a p. primo	Sup. reale lorda	8,50		
	Sup. reale lorda	116,50		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: solai piani.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: alluminio con vetro.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno.

Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, parquet.

Rivestimento: ubicazione: a.c., bagno, materiale: ceramica.

Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore comunale.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un'attenta indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o simili al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - osservatorio del mercato immobiliare; agenzie immobiliari private.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	civile abitazione	116,50	€ 55.000,00	€ 55.000,00

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:

€ 8.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

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:

€ 46.750,00

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:

€ 45.750,00

Relazione lotto 003 creata in data 06/10/2021
Codice documento: E067-21-000020-003

Beni in Neviano (Lecce)
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in Neviano (Lecce).
Terreno agricolo di forma regolare coltivato a frutteto (foto n° 1). Si accede da strada interpodereale (foto n° 2). Sviluppa una superficie catastale di mq **4.557**.
Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Neviano (Lecce):
- partita intestata a _____ proprietà per 1000/1000.
Foglio 4, particella 297, qualità vigneto, classe 1, superficie are 22,79, reddito dominicale € 47,08, reddito agrario € 21,19.
 - partita intestata a _____ , proprietà per 1000/1000.
Foglio 4, particella 4, qualità vigneto, classe 1, superficie are 22,78, reddito dominicale € 47,06, reddito agrario € 21,18.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno agricolo coltivato a frutteto con accesso da strada interpodereale.
Caratteristiche zona: ricade per in zona “E/1 - agricola normale” del vigente Piano Urbanistico Generale.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento 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: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____
con sede in _____) - e contro _____

Iscritta a Lecce in data 13/06/2016 al n. _____ di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 65.256,74.

L' ipoteca grava per l' intera proprietà sugli immobili così identificati nel Catasto Terreni del Comune di Neviano (Lecce): foglio 4, particelle 4, 297.

- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____ - con sede in _____
- e contro _____

Iscritta a Lecce in data 14/09/2020 al n. _____ di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 182.289,29.

L' ipoteca grava per l' intera proprietà sugli immobili così identificati nel Catasto Terreni del Comune di Neviano (Lecce): foglio 4, particelle 4, 297.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di _____ - con sede in _____
e contro _____

Trascritto a Lecce in data 25/01/2021 al n. 1954 di Reg. Part..

Il pignoramento grava per l' intera proprietà sugli immobili così identificati nel Catasto Terreni del Comune di Neviano (Lecce): foglio 4, particelle 4, 297.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*4.3.2. *Conformità catastale:*

Non c'è corrispondenza tra la coltura effettivamente praticata sul terreno e quella indicata sulla visura catastale. L' eventuale aggiudicatario, entro centoventi giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento emesso dall' Autorità Giudiziaria, può presentare una denuncia di variazione di coltura.

Costi totali presumibili per onorario del tecnico e diritti catastali pari a circa

€ 350,00

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:**6.1 Attuali proprietari:**

, pieno proprietario in forza di:

- atto di donazione per notar del 27/07/1982, trascritto a Lecce in data 20/08/1982 al n. di Reg. Part.. Con tale atto ha donato al figlio il terreno sito in agro di Neviano (Lecce) identificato con fgl. 4, p.lla 297, are 22,79.

- atto di donazione per notar del 19/07/1984, trascritto a Lecce in data 24/07/1984 al n. di Reg. Part.. Con tale atto ha donato a il terreno sito in agro di Neviano (Lecce) identificato con fgl. 4, p.lla 4, are 22,78.

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in Neviano (Lecce).
Terreno agricolo di forma regolare coltivato a frutteto (foto n° 1). Si accede da strada interpoderale (foto n° 2). Sviluppa una superficie catastale di mq **4.557**.

Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Neviano (Lecce):

partita intestata a , proprietà per 1000/1000. Foglio 4, particella 297, qualità vigneto, classe 1, superficie are 22,79, reddito dominicale € 47,08, reddito agrario € 21,19.

partita intestata a proprietà per 1000/1000. Foglio 4, particella 4, qualità vigneto, classe 1, superficie are 22,78, reddito dominicale € 47,06, reddito agrario € 21,18.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	4.557,00		
	Sup. catastale	4.557,00		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un' attenta indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari private.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	4.557	€ 25.0000,00	€ 25.000,00

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:

€ 3.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 350,00

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:

€ 21.250,00

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:

€ 20.900,00

Relazione lotto 004 creata in data 06/10/2021
Codice documento: E067-21-000020-004

Beni in Cutrofiano (Lecce)
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in Cutrofiano (Lecce).

Terreno agricolo di forma regolare coltivato a frutteto (foto n° 1) con piccolo vano collabente (foto n° 2). Nella vendita è compreso anche il fabbricato ad uso ricovero attrezzi (foto n° 3), pure collabente, insistente però sulla limitrofa particella 171 con la quale vi è in comunione il pozzo per uso irriguo (foto n° 4) situato lungo il confine tra i due fondi. Il terreno sviluppa una superficie catastale di mq **1.451**.

Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Cutrofiano (Lecce): partita intestata a proprietà per 1000/1000. Foglio 22, particella 311, qualità seminativo, classe 3, superficie are 14,51, reddito dominicale € 4,87, reddito agrario € 4,12.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno agricolo coltivato a frutteto con vano collabente. E' compreso anche il fabbricato collabente insistente sulla limitrofa particella con la quale vi è in comunione il pozzo per uso irriguo situato lungo il confine tra i due fondi.

Caratteristiche zona: ricade in zona agricola definita "zona produttiva per attività primarie" del vigente Programma di Fabbricazione.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento 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: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____
con sede in _____ - e contro _____

Iscritta a Lecce in data 13/06/2016 al n. _____ di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 65.256,74.

L' ipoteca grava per l' intera proprietà sull' immobile così identificati nel Catasto Terreni del Comune di Cutrofiano (Lecce): foglio 22, particella 311.

- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____ - con sede in _____
- e contro _____

Iscritta a Lecce in data 14/09/2020 al n. _____ di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 182.289,29.

L' ipoteca grava per l' intera proprietà sull' immobile così identificato nel Catasto Terreni del Comune di Cutrofiano (Lecce): foglio 22, particella 311.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di _____ - con sede in _____ -
e contro _____
Trascritto a Lecce in data 25/01/2021 al n. _____ di Reg. Part..
Il pignoramento grava per l'intera proprietà sull'immobile così identificato nel Catasto Terreni del Comune di Cutrofiano (Lecce): foglio 22, particella 311.

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:*

Non c'è corrispondenza tra la coltura effettivamente praticata sul terreno e quella indicata sulla visura catastale. L'eventuale aggiudicatario, entro centoventi giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria, può presentare una denuncia di variazione di coltura.

Costi totali presumibili per onorario del tecnico e diritti catastali pari a circa

€ 350,00

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:

6.1 Attuali proprietari:

- _____ pieno proprietario in
forza di atto di donazione per notar _____ del 27/07/1982, trascritto a Lecce in
data 20/08/1982 al n. _____ di Reg. Part.. Con tale atto
_____ ha donato al figlio _____ il terreno sito in agro
di Cutrofiano (Lecce) identificato con fgl. 22, p.lla 311, esteso per circa are 14,51. Il
pozzo sorgivo esistente lungo il confine tra le p.lle 311 e 171 si intende e rimane in
comune tra le porzioni di fondo medesime; mentre il piccolo ricovero esistente sulla p.lla
171 donata a _____ si intende e rimane di proprietà di _____

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in Cutrofiano (Lecce).
Terreno agricolo di forma regolare coltivato a frutteto (foto n° 1) con piccolo vano collabente (foto n° 2). Nella vendita è compreso anche il fabbricato ad uso ricovero attrezzi (foto n° 3), pure collabente, insistente però sulla limitrofa particella 171 con la quale vi è in comunione il pozzo per uso irriguo (foto n° 4) situato lungo il confine tra i due fondi. Il terreno sviluppa una superficie catastale di mq **1.451**.

Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Cutrofiano (Lecce): partita intestata a _____
proprietà per 1000/1000. Foglio 22, particella 311, qualità
seminativo, classe 3, superficie are 14,51, reddito dominicale € 4,87, reddito agrario € 4,12.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. catastale	1.451,00		
	Sup. catastale	1.451,00		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un' attenta indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o simili al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari private.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	1.451	€ 18.000,00	€ 18.000,00

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:

€ 2.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 350,00

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:

€ 15.300,00

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:

€ 14.950,00

Relazione lotto 005 creata in data 06/10/2021
Codice documento: E067-21-000020-005

il perito
Ing. GIANLUCA ROLLO