



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 72/2022



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
SOCIETÀ CATTOLICA DI ASSICURAZIONE S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

GIUDICE:

Dott. Giancarlo Maggiore



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net



TECNICO INCARICATO:

**Francesco Carangelo**  
CF:CRNFNC87E18L419K

con studio in UGENTO (LE) VIA SAN PANTALEO, 19

telefono: 3491957296

email: dott.francescocarangelo@gmail.com

PEC: f.carangelo@conafpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**terreno in fascia di rispetto** a VERNOLE per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di reliquati stradali provenienti da precedenti frazionamenti:

- Foglio 21 particella 179: FASCIA DI RISPETTO STRADALE S.P. 142 Acaya - Vanze

- Foglio 21 particella 180: Zona E3 - ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA DI INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE con FASCIA DI RISPETTO STRADALE della profondità di mt. 30,00 parallela alla S.P. 142 Acaya - Vanze

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 634, reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 3,27 €, indirizzo catastale: VERNOLE
- foglio 21 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 328, indirizzo catastale: VERNOLE

Presenta una forma Irregolare, i seguenti sistemi irrigui: Assenti

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>962,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 425,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 425,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/09/2023</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2022 - Registro Particolare 8057 Registro Generale 10338  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE Repertorio 286 del



20/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTRI DI LECCE(LE), VERNOLE(LE)



#### 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: *Nessuno.*



#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00



#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/03/2002 - Registro Particolare 5918 Registro Generale 7287  
Pubblico ufficiale ROSSI DOMENICO Repertorio 72915 del 12/02/2002  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in VERNOLE(LE)  
SOGGETTO DONATARIO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2005 - Registro Particolare 1950 Registro Generale 2623  
Pubblico ufficiale BUONERBA GIORGIO Repertorio 53277/13885 del 31/12/2004  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in VERNOLE(LE)  
SOGGETTO CEDENTE



#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni siti in agro di questo Comune in base alle previsioni del vigente Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 21 particella 179: FASCIA DI RISPETTO STRADALE;
- Foglio 21 particella 180: Zona E3 - ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA DI INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE con FASCIA DI RISPETTO STRADALE della profondità di mt. 30,00 parallela



alla S.P. 142 Acaya - Vanze;

Le prescrizioni urbanistiche - Zona E3 - AGRICOLA PRODUTTIVA DI INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE - di cui all'art. 38.1 delle relative Norme Tecniche di Attuazione:

Il vincolo paesaggistico-ambientale è stato imposto, come noto, ai sensi della L.n. 1497/'39 su tutto il territorio comunale compreso tra la strada provinciale Lecce - Vernale - Melendugno e la costa marina, con esclusione delle zone interessate dal P.d.F. (1980) in relazione a Strudà, Acquarica e Vanze (essendo i centri urbani di Vernole e di Pisignano già esenti dal vincolo).

Pertanto gran parte dei terreni destinati nel passato e nel presente ad attività agro-pastorale sono sottoposti a tale regime di tutela.

Al fine di temperare equamente la tutela dell'ambiente con le esigenze di vita delle popolazioni, ne consegue che la normativa prevista per le zone E1 possa, con le particolari limitazioni in seguito elencate, essere estesa alle zone E3.

Per le zone E3, pertanto, valgono gli indici e parametri e prescrizioni indicati per le zone E1, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- divieto di trasformazione fondiaria per i terreni interessati da vegetazione di macchia mediterranea in fase evoluta, per le zone boscate o pinetate;
- divieto di perimetrazione dei terreni con murature continue in blocchi di cemento o conci di tufo;
- conservazione dei muri a secco e delle siepi di macchia;
- controllo delle caratteristiche tecnologico-costruttive dei manufatti edilizi in rapporto alle caratteristiche ambientali;
- limitazione delle altezze degli edifici ad uso residenziali a ml. 4,00 e delle strutture produttive a ml. 6,00.
- H max per le costruzioni con copertura a "volta" = 5,20 mt.

Per la zona a destinazione agricola a sud-ovest dell'abitato di Strudà ubicata lungo l'arteria stradale che collega la SP Lecce - Vernole con i campi sportivi, classificata E3, ma delimitata con specifico simbolo di perimetrazione dell'area negli elaborati TAV. n.24e) in scala 1: 2.000 e Tav. n.21d) in scala 1: 5.000, si applicano indici e parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. Art. 46.3 - Zona E1 - Agricole Produttive.

Le prescrizioni urbanistiche - Zona E1 - AGRICOLE PRODUTTIVE - di cui all'art. 53 delle relative Norme Tecniche di Attuazione:

Le zone E1 sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola o di quelle con essa connesse.

È inoltre consentita l'attività agrituristica con le modalità e nei limiti contenuti nell'art. 46.1.

Nelle zone E1 sono consentite, sempre in funzione delle finalità agricole dell'area:

- a) abitazioni del titolare e/o degli addetti
- b) attrezzature e infrastrutture produttive al diretto servizio delle aziende agricole, quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi di attrezzi, ricoveri per macchine agricole;
- c) locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli e zootecnici annessi alle aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri (caseifici sociali o aziendali, cantine sociali ad aziendali, oleifici, ecc.);
- d) allevamenti industriali di pennuti, animali da pelliccia, bovini, equini, suini;
- e) installazione di elettrodotti, metanodotti, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio.

Nelle zone E1 gli interventi consentiti a titolo gratuito sono autorizzati attraverso permessi di costruire agli imprenditori agricoli singoli o associati, ai sensi della Legge n° 10/77 e dell'art. 9 della L.R. n° 6/79.

Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge 1497/'39 e successive modifiche ed integrazioni, i permessi di costruire potranno essere rilasciate solo se a titolo gratuito.

In ogni caso, sia nelle zone soggette a vincolo paesaggistico che in quelle non soggette:

Il rilascio di permessi di costruire per annessi rustici, per soggetti non classificati IAP, è subordinato al parere di idoneità tecnica dell'IPA;

- il rilascio di permessi di costruire, a titolo gratuito, per le abitazioni in funzione della conduzione del fondo per l'imprenditore ed i dipendenti, per i soli soggetti non I.A.P., è subordinato alla





presentazione di idonea relazione agronomica, che dimostri la necessità per la funzionalità dell'azienda della presenza sul fondo dell'abitazione dell'imprenditore e dei dipendenti.

Gli interventi di cui ai punti c) e d) sono subordinati alla stipula di apposita convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale, tenuto conto degli eventuali piani comunali nel settore produttivo e, comunque, degli impegni a realizzare tutti gli impianti per la tutela dell'ambiente da inquinamento (acqua, aria, terra).

Nella zona E1 si applicano i seguenti indici:

- S.M.I. = la superficie fondiaria minima di intervento, non può essere inferiore a 1 Ha.
- I.f.f. = mc./mq. 0,10 per le strutture di cui alle lettere b), c), d).
- H max= ml. 6,00

Il suddetto volume può essere comprensivo di edifici rurali ad uso abitativo, di cui alla lettera a), nei limiti appresso indicati:

- I.f.f. (per residenza agricola)= mc./mq. 0,03
- H max = ml. 5,00;
- N. piani abitativi= 1 al p.t. ovvero 1 in sopraelevazione su struttura produttiva al p.t.
- H max (struttura produttiva ed abitazione in sopraelevazione) = ml. 8,00.

La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture (serre, ecc.) non è subordinata a concessione, ma alla sola autorizzazione comunale, con le seguenti prescrizioni:

- acquisire l'autorizzazione paesaggistica prevista dal P.U.T.T.;
- le serre devono avere superficie di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime di ml. 3 in gronda e di ml. 6 al culmine, se a falda, a ml. 4, se a copertura piana.

Per gli edifici rurali esistenti alla data di adozione del P.U.G. ed aventi una superficie fondiaria di pertinenza minore a quella prevista dalle presenti norme alla data di adozione del P.U.G. è ammesso un ampliamento una - tantum della residenza, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, nella misura massima del 20% della superficie utile, per una sola volta e non cumulabile con la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità.

Le ville, le case di campagna, gli edifici rurali ed i complessi edilizi con i caratteri tipologici dei tradizionali insediamenti rurali delle "masserie" sono catalogate nell'inventario dei beni culturali ed ambientali, di cui al precedente artt. 37 .2 .1

Per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico-edilizio, e le utilizzazioni della TABELLA DEI BENI CULTURALI INCLUSI NELL'INVENTARIO DEL COMUNE DI VERNOLE - (allegato n. 2)

Per le costruzioni rurali prive di particolare valore testimoniale possono essere consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rispetto della collocazione planimetrica originaria dell'edificio, salvo che sia in contrasto le presenti norme relative alle distanze dalle strade e dai confini; mantenimento del volume e della superficie utile preesistente, se inferiori a quelli che derivano dall'applicazione degli indici previsti dal piano.

Le prescrizioni urbanistiche - FASCIA DI RISPETTO STRADALE - di cui all'art. 62 delle relative Norme Tecniche di Attuazione:

Nelle tavole di Piano sono indicate le fasce ed aree di rispetto della sede viaria, che rappresentano le distanze minime da osservarsi nell'edificazione partire dal ciglio stradale, ai sensi del O.I. n. 1404/'68 e del D.P.R. n° 495/92 di approvazione del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada e successive modifiche.

Nelle fasce di rispetto della rete viaria non è consentita alcuna nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle fasce di rispetto stradale può essere consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti, a condizione che non arrechino pregiudizio alla sicurezza del traffico.

Le aree delle fasce di rispetto devono essere sistemate con idonei impianti di alberature che costituiscano barriera contro l'inquinamento atmosferico ed acustico ed elementi di caratterizzazione paesaggisticoambientale, tenuto conto delle indicazioni del precedente art.39.3 e seguenti.

È consentita la realizzazione di viabilità interna di servizio e di parcheggi privati.





Le superfici delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'applicazione degli indici di utilizzazione pertinenti alle aree contigue della zona omogenea confinante.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN VERNOLE SP142

### TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno in fascia di rispetto** a VERNOLE per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di reliquati stradali provenienti da precedenti frazionamenti:

- Foglio 21 particella 179: FASCIA DI RISPETTO STRADALE\_S.P. 142 Acaya - Vanze
- Foglio 21 particella 180: Zona E3 - ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA DI INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE con FASCIA DI RISPETTO STRADALE della profondità di mt. 30,00 parallela alla S.P. 142 Acaya - Vanze

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 634, reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 3,27 €, indirizzo catastale: VERNOLE
- foglio 21 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 328, indirizzo catastale: VERNOLE

Presenta una forma Irregolare, i seguenti sistemi irrigui: Assenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono LECCE). Il traffico nella zona è locale.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

pessimo



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

tecnico incaricato: Francesco Carangelo  
Pagina 7 di 44

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Zona E3 - AGRICOLA PRODUTTIVA DI INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE	962,00	x	100 %	=	962,00
<b>Totale:</b>	<b>962,00</b>				<b>962,00</b>



#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€ 500,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche di mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Vernole, agenzie: Zona, osservatori del mercato immobiliare Zona

tecnico incaricato: Francesco Carangelo

Pagina 8 di 44





DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno in fascia di rispetto	962,00	0,00	1.000,00	500,00
				<b>1.000,00 €</b>	<b>500,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
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:	-15% -75,00
	<b>75,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 425,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% 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:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 425,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2022

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**terreno agricolo** a CASTRI DI LECCE, della superficie commerciale di **65.192,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di terreno agricolo (seminativo), ricadente in zona E1 di forma quasi regolare con la presenza, solo per un lato delle p.lle 19 e 15, di un muro in conci di tufo e di un cancello per l'ingresso esclusivo nella proprietà; il terreno è attualmente utilizzato dall'affittuario per la sola coltivazione di graminacee (grano); presenza di un pozzo artesiano all'interno della p.lla 19 regolarmente censito, ma con concessione demaniale scaduta e un fabbricato rurale di vecchia costruzione nella p.lla 15, di dimensioni in pianta di m. 4,50x6,00 circa e copertura a volta di altezza di m. 6,00 circa; è tenuto chiuso da una serranda in ferro e versa in discrete condizioni di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 1600, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 14 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 8962, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 14 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 14172, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 14 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 13553, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 14 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 26905, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE

Presenta una forma Irregolare, i seguenti sistemi irrigui: Pozzo artesiano

**B rustico** a CASTRI DI LECCE VIA VECCHIA MELENDUGNO, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di un Fabbricato rurale di 27 mq circa è riconducibile alla data antecedente al 1967. Dal combinato disposto delle leggi 1942 e 1967, essendo stato costruito al di fuori del centro abitato, può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 15 (catasto fabbricati), consistenza 27 mq, indirizzo catastale: Catrì di Lecce  
Fabbricato Rurale

**C Pozzo Artesiano** a CASTRI DI LECCE VIA VECCHIA MELENDUGNO per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di un pozzo artesiano all'interno della p.lla 19 regolarmente censito, ma con concessione demaniale scaduta.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 19 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Castri di Lecce  
Pozzo Artesiano





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65.219,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.368,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.368,86
Data della valutazione:	06/09/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - DPLE UT LECCE**

INTER.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3942 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TUP19T003942000EE

STIPULATO IL 06/05/2019 E REGISTRATO IL 23/05/2019

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: \*DATO OSCURATO\*

RELATIVO A: TI-AFFITTO DI FONDO RUSTICO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 06/05/2019 AL 06/05/2027

CORRISPETTIVO PER L'INTERA DURATA 400,00 €.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2022 - Registro Particolare 8057 Registro Generale 10338

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE Repertorio 286 del 20/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CASTRI DI LECCE(LE), VERNOLE(LE)

### 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: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2003 - Registro Particolare 8384 Registro Generale 10404  
Pubblico ufficiale CITO ANTONIO Repertorio 532 del 25/02/2003  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in CASTRI DI LECCE(LE), MARTIGNANO(LE)  
SOGGETTO DONATARIO
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2003 - Registro Particolare 8385 Registro Generale 10405  
Pubblico ufficiale CITO ANTONIO Repertorio 533 del 25/02/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CASTRI DI LECCE(LE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### ART. 55 - ZONE E1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- **Per le attrezzature a servizio della produzione agricola e per gli eventuali allevamenti zootecnici:**

Indice di Fabbricabilità Fondiario: **IF = 0.07 mc/mq**

Altezza massima con esclusione dei volumi tecnici: **Hmax = 7.50 m**

Rapporto di copertura: **RC = 5% del lotto**

- **Per la residenza a servizio dell'azienda agricola:**

Superficie minima d'intervento: **S.M.I. = 10.000 mq**

Indice di Fabbricabilità Fondiario: **IF = 0.03 mc/mq**

Altezza massima: **Hmax = 7.50 m**

Rapporto di copertura: **RC = 2% del lotto**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di terreno agricolo (seminativo) ricadente in zona E1 di forma quasi regolare con la presenza, solo per un lato delle p.lle 19 e 15, di un muro in conci di tufo e di un cancello per l'ingresso esclusivo nella proprietà; presenza di un pozzo artesiano all'interno della p.lla 19 regolamente



censito, ma con concessione demaniale scaduta e un fabbricato rurale di vecchia costruzione nella p.lla 15, di dimensioni in pianta di m. 4,50x6,00 circa e copertura a volta di altezza di m. 6,00 circa; è tenuto chiuso da una serranda in ferro e versa in discrete condizioni di manutenzione.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN CASTRI DI LECCE VIA VECCHIA MELENDUGNO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CASTRI DI LECCE, della superficie commerciale di **65.192,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di terreno agricolo (seminativo), ricadente in zona E1 di forma quasi regolare con la presenza, solo per un lato delle p.lle 19 e 15, di un muro in conci di tufo e di un cancello per l'ingresso esclusivo nella proprietà; il terreno è attualmente utilizzato dall'affittuario per la sola coltivazione di graminacee (grano); presenza di un pozzo artesiano all'interno della p.lla 19 regolarmente censito, ma con concessione demaniale scaduta e un fabbricato rurale di vecchia costruzione nella p.lla 15, di dimensioni in pianta di m. 4,50x6,00 circa e copertura a volta di altezza di m. 6,00 circa; è tenuto chiuso da una serranda in ferro e versa in discrete condizioni di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 1600, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 14 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 8962, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 14 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 14172, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 14 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 13553, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 14 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 26905, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE

Presenta una forma Irregolare, i seguenti sistemi irrigui: Pozzo artesiano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono LECCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Seminativo Irriguo	65.192,00	x	100 %	=	65.192,00

tecnico incaricato: Francesco Carangelo  
Pagina 14 di 44

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Totale:

65.192,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

65.192,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Siti Aste Online

Offerta: Terreni Agricoli Irrigui Castrì di Lecce

Valore minimo: 1,35

Valore massimo: 2,50

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

136.903,20

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

€. 136.903,20

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 68.451,60

BENI IN CASTRI DI LECCE VIA VECCHIA MELENDUGNO

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO B

**rustico** a CASTRI DI LECCE VIA VECCHIA MELENDUGNO, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di un Fabricato rurale di 27 mq circa è riconducibile alla data antecedente al 1967. Dal combinato disposto delle leggi 1942 e 1967, essendo stato costruito al di fuori del centro abitato, può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 15 (catasto fabbricati), consistenza 27 mq, indirizzo catastale: Castrì di Lecce  
Fabricato Rurale



ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Francesco Carangelo

Pagina 15 di 44

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono LECCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



pessimo

pessimo

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale deposito insiste sulla p.lla 15 e non risulta censita nel N.C.E.U. Secondo le vigenti disposizioni di Legge, dovrà essere obbligatoriamente regolarizzato attraverso l'accatastamento all'urbano con la categoria e classe più consona al suo utilizzo. La presentazione della planimetria catastale dovrà seguire la procedura informatizzata DOC.FA. Il termine ultimo previsto dalla Legge è già scaduto il 30/11/2012.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Francesco Carangelo

Pagina 16 di 44







Fabbricato	27,00	x	100 %	27,00
<b>Totale:</b>	<b>27,00</b>			<b>27,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Tributi erariali	-100,00
Oneri Tecnico	-1.500,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.700,00**

BENI IN CASTRI DI LECCE VIA VECCHIA MELENDUGNO

**POZZO ARTESIANO**

DI CUI AL PUNTO C

**Pozzo Artesiano** a CASTRI DI LECCE VIA VECCHIA MELENDUGNO per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di un pozzo artesiano all'interno della p.lla 19 regolarmente censito, ma con concessione demaniale scaduta.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 19 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Castrì di Lecce Pozzo Artesiano



tecnico incaricato: Francesco Carangelo  
Pagina 17 di 44





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono LECCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

peissimo ★★★★★★★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

peissimo ★★★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

peissimo ★★★★★★★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**8.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Tributi Erariali	-700,00
Spese Tecniche	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche di mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di CASTRI' DI LECCE, agenzie: Zona, osservatori del mercato immobiliare Zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

tecnico incaricato: Francesco Carangelo

Pagina 19 di 44



professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	65.192,00	0,00	136.903,20	68.451,60
B	rustico	27,00	0,00	5.400,00	2.700,00
C	Pozzo Artesiano	0,00	0,00	6.800,00	3.400,00
				<b>149.103,20 €</b>	<b>74.551,60 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
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:	-15% -11.182,74
	<b>11.182,74 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:€. **63.368,86****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% 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:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:€. **63.368,86**

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a CASTRI DI LECCE SP140, della superficie commerciale di **86.031,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Per l'intera superficie delle p.lle 153-40-41-5-54-6 e per 5000 mq circa della p.lla 39, trattasi di terreno agricolo olivetato con presenza di alberi secchi non produttivi a causa della malattia Xylella F., quindi, da considerarsi come seminativo arborato, ricadente parte in zona E1 e parte in zona E2, di forma irregolare; per tutto il perimetro vi è la presenza di un muretto a secco che delimita l'area di pertinenza e di una strada interpodereale che attraversa tutto il fondo; mentre, nella particella 41 è ubicato un fabbricato antico non accatastato (Pajara), completamente integro, avvolto da una vegetazione spontanea tanto da impedirne l'accesso. Il terreno è ben mantenuto dall'affittuario, vista la trinciatura dell'erba che viene effettuata con cadenza ordinaria. Mentre, per l'intera superficie della p.lla 35 e per 620 mq circa della p.lla 39, trattasi di bosco ad alto fusto completamente recintato da un muro a secco alto circa 3 mt, con all'interno la presenza di un fabbricato rurale antico (pajara) e una stradina interpodereale che attraversa l'intero bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 15113, reddito agrario 39,03 €, reddito dominicale 46,83 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 12 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 13893, reddito agrario 39,46 €, reddito dominicale 53,81 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 12 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 8084, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 12 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 12618, reddito agrario 22,81 €, reddito dominicale 29,32 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 12 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 16872, reddito agrario 30,50 €, reddito dominicale 39,21 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 12 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 13300, reddito agrario 34,34 €, reddito dominicale 41,21 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 12 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 6151, reddito agrario 15,88 €, reddito dominicale 19,06 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE

Presenta una forma Irregolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Olivi secchi non produttivi ,Il terreno

**B** Pajara a CASTRI DI LECCE SP140, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di un Fabbricato rurale di 16 mq circa è riconducibile alla data antecedente al 1967. Dal combinato disposto delle leggi 1942 e 1967, essendo stato costruito al di fuori del centro abitato, può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 41 (catasto fabbricati), consistenza 16 mq, indirizzo catastale: Catrì di Lecce  
Fabbricato Rurale

**C** Bosco a CASTRI DI LECCE SP140, della superficie commerciale di **20.479,00** mq per la quota di



1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di bosco ad alto fusto (Leccio) completamente recintato da un muro a secco alto circa 3 mt (crollato in alcuni punti), con all'interno la presenza di un fabbricato rurale antico (pajara) di circa 10 mq e una stradina interpoderale che attraversa l'intero bosco e che unisce le due entrate; quest'ultime, sono chiuse a lucchetto tramite due cancelli in ferro, in parte arrugginiti.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 19859, reddito agrario 35,90 €, reddito dominicale 56,41 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 14 particella 39 (catasto terreni), superficie 620, indirizzo catastale: Castrì di Lecce Bosco

Presenta una forma Irregolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Olivi secchi non produttivi ,Il terreno



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106.526,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 92.205,81</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 92.205,81</b>
Data della valutazione:	<b>06/09/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - DPLE UT LECCE**

INTER.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3942 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TUP19T003942000EE

STIPULATO IL 06/05/2019 E REGISTRATO IL23/05/2019

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: \*DATO OSCURATO\*

RELATIVO A: TI-AFFITTO DI FONDO RUSTICO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 06/05/2019 AL 06/05/2027

CORRISPETTIVO PER L'INTERA DURATA 400,00 €.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2022 - Registro Particolare 8057 Registro Generale 10338

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE Repertorio 286 del 20/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CASTRI DI LECCE(LE), VERNOLE(LE)

### 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: *Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2003 - Registro Particolare 8384 Registro Generale 10404  
 Pubblico ufficiale CITO ANTONIO Repertorio 532 del 25/02/2003  
 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
 Immobili siti in CASTRI DI LECCE(LE), MARTIGNANO(LE)  
 SOGGETTO DONATARIO



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**I terreni riportati in Catasto del Comune di Castri di Lecce hanno la seguente destinazione urbanistica:**

Foglio	Particella	Destinazione urbanistica da P.R.G.
12	5	Mq 1.500 circa Zona E2 Mq 480 circa Fasce ed Aree di Rispetto della Rete Viaria La parte restante Sede Stradale
12 Viaria	6	Mq 100 circa ricadono in Fasce ed Aree di Rispetto della Rete La parte restante Zona E2
12	35	
	39	





	40	Zona E2
	41	
	54	
12	153	Mq 1.900 circa Zona E1 La parte restante Zona E2

- Ai fini dell'attuazione del PPTR approvato con la delibera di G.R. n. 176 del 6.02.2015 si rilevano i seguenti vincoli ambientali e paesaggistici:

Foglio	Particella	Bene Paesaggistico/Ulteriore Contesto
12	5	Prospetta su strada a valenza paesaggistica
12	6	Mq 6.600 circa Aree di Rispetto dei Boschi
12	35	Boschi
12	39	Mq 620 circa Boschi
		Mq 5.000 circa Aree di Rispetto dei Boschi
12	41	Mq 4.700 circa Aree di Rispetto dei Boschi
12	54	Mq 1.760 circa Aree di Rispetto dei Boschi
12	153	Mq 1.580 circa Aree di Rispetto dei Boschi

- Agli effetti dell'attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico le particelle suddette non ricadono in area interessata dal P.A.I.

#### ART. 55 - ZONE E1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Per le attrezzature a servizio della produzione agricola e per gli eventuali allevamenti zootecnici:

Indice di Fabbricabilità Fondiario: **IF = 0.07 mc/mq**

Altezza massima con esclusione dei volumi tecnici: **Hmax = 7.50 m**

Rapporto di copertura: **RC = 5% del lotto**

- Per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

Superficie minima d'intervento: **S.M.I. = 10.000 mq**

Indice di Fabbricabilità Fondiario: **IF = 0.03 mc/mq**

Altezza massima: **Hmax = 7.50 m**

Rapporto di copertura: **RC = 2% del lotto**

#### ART. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE

Nella zona E2 sono consentiti interventi destinati alle attrezzature a servizio della produzione agricola, eventuali allevamenti zootecnici e residenza rurale a servizio dell'azienda agricola nel rispetto dei seguenti indici:

-superficie minima del lotto: **mq. 20.000**

-indice di fabbricabilità fondiario: **0,02 mc/mq**

-altezza massima: **mt. 7,50**, salvo volumi speciali quali silos, camini ecc.

-distanza dai confini: **mt. 10,00**

-distanza minima dal ciglio stradale: **secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di zonizzazione dei P.R.G. con un minimo di mt. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali.**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:





8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN CASTRI DI LECCE SP140

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CASTRI DI LECCE SP140, della superficie commerciale di **86.031,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Per l'intera superficie delle p.lle 153-40-41-5-54-6 e per 5000 mq circa della p.lla 39, trattasi di terreno agricolo olivetato con presenza di alberi secchi non produttivi a causa della malattia Xylela F., quindi, da considerarsi come seminativo arborato, ricadente parte in zona E1 e parte in zona E2, di forma irregolare; per tutto il perimetro vi è la presenza di un muretto a secco che delimita l'area di pertinenza e di una strada interpoderale che attraversa tutto il fondo; mentre, nella particella 41 è ubicato un fabbricato antico non accatastato (Pajara), completamente integro, avvolto da una vegetazione spontanea tanto da impedirne l'accesso. Il terreno è ben mantenuto dall'affittuario, vista la trinciatura dell'erba che viene effettuata con cadenza ordinaria. Mentre, per l'intera superficie della p.lla 35 e per 620 mq circa della p.lla 39, trattasi di bosco ad alto fusto completamente recintato da un muro a secco alto circa 3 mt, con all'interno la presenza di un fabbricato rurale antico (pajara) e una stradina interpoderale che attraversa l'intero bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 15113, reddito agrario 39,03 €, reddito dominicale 46,83 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 12 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 13893, reddito agrario 39,46 €, reddito dominicale 53,81 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 12 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 8084, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 12 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 12618, reddito agrario 22,81 €, reddito dominicale 29,32 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 12 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 16872, reddito agrario 30,50 €, reddito dominicale 39,21 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 12 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 13300, reddito agrario 34,34 €, reddito dominicale 41,21 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 12 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 6151, reddito agrario 15,88 €, reddito dominicale 19,06 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE

Presenta una forma Irregolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Olivi secchi non produttivi ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i



più importanti centri limitrofi sono LECCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

stato di manutenzione generale:



nella media  
al di sopra della  
media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Oliveto secco	86.031,00	x	100 %	=	86.031,00
<b>Totale:</b>	<b>86.031,00</b>				<b>86.031,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Siti Aste Online

Offerta: Terreni Agricoli Irrigui Castri di Lecce

Valore minimo: 1,35

Valore massimo: 2,50

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**159.157,35**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):**€. 159.157,35****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 79.578,68**

BENI IN CASTRI DI LECCE SP140

**PAJARA**

DI CUI AL PUNTO B

**Pajara** a CASTRI DI LECCE SP140, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/2 di



piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di un Fabricato rurale di 16 mq circa è riconducibile alla data antecedente al 1967. Dal combinato disposto delle leggi 1942 e 1967, essendo stato costruito al di fuori del centro abitato, può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 41 (catasto fabbricati), consistenza 16 mq, indirizzo catastale: Catrì di Lecce  
Fabbricato Rurale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono LECCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

peissimo ★★★★★★☆☆☆☆★

impianti tecnici:

peissimo ★★★★★★☆☆☆☆★

stato di manutenzione generale:

peissimo ★★★★★★☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale deposito rustico (pajara) insiste sulla p.lla 41 non risulta censita nel N.C.E.U. Secondo le vigenti disposizioni di Legge, dovrà essere obbligatoriamente regolarizzato attraverso l'accatastamento all'urbano con la categoria e la classe più consona al suo utilizzo. La presentazione





della planimetria catastale dovrà seguire la procedura informatizzata DOC.FA. Il termine ultimo previsto dalla Legge è già scaduto il 30/11/2012.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Tributi Erariali	-100,00
Oneri Tecnico	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.300,00**



BENI IN CASTRI DI LECCE SP140

**BOSCO**

DI CUI AL PUNTO C

**Bosco** a CASTRI DI LECCE SP140, della superficie commerciale di **20.479,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di bosco ad alto fusto (Leccio) completamente recintato da un muro a secco alto circa 3 mt (crollato in alcuni punti), con all'interno la presenza di un fabbricato rurale antico (pajara) di circa 10 mq e una stradina interpoderale che attraversa l'intero bosco e che unisce le due entrate; quest'utime, sono chiuse a lucchetto tramite due cancelli in ferro, in parte arrugginiti.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 19859, reddito agrario 35,90 €, reddito dominicale 56,41 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 14 particella 39 (catasto terreni), superficie 620, indirizzo catastale: Castrì di Lecce Bosco

tecnico incaricato: Francesco Carangelo

Pagina 29 di 44





Presenta una forma Irregolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Olivi secchi non produttivi ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono LECCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bosco ad alto fusto	20.479,00	x	100 %	=	20.479,00
<b>Totale:</b>	<b>20.479,00</b>				<b>20.479,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Siti Aste Online

Offerta: Terreni Agricoli Irrigui Castrì di Lecce

Valore minimo: 1,90

tecnico incaricato: Francesco Carangelo

Pagina 31 di 44





Valore massimo: 2,50



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **51.197,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.197,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.598,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche di mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di CASTRI' DI LECCE, agenzie: Zona, osservatori del mercato immobiliare Zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	86.031,00	0,00	159.157,35	79.578,68
	agricolo				
B	Pajara	16,00	0,00	6.600,00	3.300,00
C	Bosco	20.479,00	0,00	51.197,50	25.598,75
				<b>216.954,85 €</b>	<b>108.477,43 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:





descrizione		importo
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:	-15%	-16.271,61
		<b>16.271,61 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.205,81**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.205,81**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2022

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a CASTRI DI LECCE VIA DANTE ALIGHIERI, della superficie commerciale di **37.767,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di terreno agricolo olivetato con presenza di alberi secchi non produttivi a causa della malattia Xylela F., quindi, da considerarsi come seminativo arborato di forma irregolare; presenza di una strata interpodereale che attraversa tutto il fondo, mentre, nella particella 112 è ubicato un fabbricato antico non accatastato (Lamia), completamente integro, avvolto da vegetazione spontanea tanto da impedirne l'accesso. Il terreno è ben mantenuto dall'affittuario, vista la trinciatura dell'erba che viene effettuata con cadenza ordinaria. Si fa notare che l'intera superficie della p.lla 1291 (478 mq) è sede stradale esistente di pubblica fruizione.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 2353, reddito agrario 6,08 €, reddito dominicale 7,29 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 10 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 11672, reddito agrario 21,10 €, reddito dominicale 27,13 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 10 particella 1290 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 22049, reddito agrario 56,94 €, reddito dominicale 68,32 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 10 particella 1291 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 478, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 1,48 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 10 particella 1292 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 1215, reddito agrario 3,14 €, reddito dominicale 3,76 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE

Presenta una forma Irregolare, i seguenti sistemi irrigui; nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Olivi secchi non produttivi ,Il terreno

**B** Lamia a CASTRI DI LECCE VIA DANTE ALIGHIERI, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di un Fabbricato rurale di 25 mq circa è riconducibile alla data antecedente al 1967. Dal combinato disposto delle leggi 1942 e 1967, essendo stato costruito al di fuori del centro abitato, può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 112 (catasto fabbricati), consistenza 25 mq, indirizzo catastale: Catrri di Lecce  
Fabbricato Rurale

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>37.783,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.612,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.612,24
Data della valutazione:	06/09/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - DPLE UT LECCE**

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3942 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TUP19T003942000EE

STIPULATO IL 06/05/2019 E REGISTRATO IL23/05/2019

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:\*DATO OSCURATO\*

RELATIVO A: TI-AFFITTO DI FONDO RUSTICO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 06/05/2019 AL 06/05/2027

CORRISPETTIVO PER L'INTERA DURATA 400,00 €.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2022 - Registro Particolare 8057 Registro Generale 10338

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE Repertorio 286 del 20/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CASTRI DI LECCE(LE), VERNOLE(LE)

#### 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: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/03/2003 - Registro Particolare 8384 Registro Generale 10404  
 Pubblico ufficiale CITO ANTONIO Repertorio 532 del 25/02/2003  
 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
 Immobili siti in CASTRI DI LECCE(LE), MARTIGNANO(LE)  
 SOGGETTO DONATARIO



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni riportati in Catasto del Comune di Castri di Lecce hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio	Particella	Destinazione urbanistica da P.R.G.
10	101	Zona C3 – inserita nel comparto n. 4
10	112	Zona E2
10	1290	Mq 7.500 circa Zona F29 Mq 12.300 circa Zona E2 Mq 1749 circa Fasce ed Aree di Rispetto della Rete Viaria Per la parte restante Sede Stradale
10	1291	Sede Stradale Esistente
10	1292	Zona C3 – inserita nel comparto n. 4

- Ai fini dell'attuazione del PPTR approvato con la delibera di G.R. n. 176 del 6.02.2015 non si rilevano vincoli ambientali e paesaggistici:

### ART. 55 - ZONE E1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Per le attrezzature a servizio della produzione agricola e per gli eventuali allevamenti zootecnici:

Indice di Fabbricabilità Fondiario: **IF = 0.07 mc/mq**

Altezza massima con esclusione dei volumi tecnici: **Hmax = 7.50 m**

Rapporto di copertura: **RC = 5% del lotto**

- Per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

Superficie minima d'intervento: **S.M.I. = 10.000 mq**

Indice di Fabbricabilità Fondiario: **IF = 0.03 mc/mq**

Altezza massima: **Hmax = 7.50 m**

Rapporto di copertura: **RC = 2% del lotto**

### ART. 56 - ZONE E2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE

Nella zona E2 sono consentiti interventi destinati alle attrezzature a servizio della produzione agricola, eventuali allevamenti zootecnici e residenza rurale a servizio dell'azienda agricola nel rispetto dei seguenti indici:

-superficie minima dei lotto: **mq. 20.000**

-indice di fabbricabilità fondiario: **0,02 mc/mq**





-altezza massima: **mt. 7,50**, salvo volumi speciali quali silos, camini ecc.

-distanza dai confini: **mt. 10,00**

-distanza minima dal ciglio stradale: **secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di zonizzazione dei P.R.G. con un minimo di mt. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali.**

#### **ART. 46 - ZONE C - RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO**

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali, individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., secondo comparti di superficie fondiaria a destinazione omogenea, organizzati con i nuclei di servizi e di attrezzature, e correlati con il sistema della viabilità urbana.

Gli interventi nelle zone "C" si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi (P.P. - P.L.C. - P.E.E.P.) estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri dei "comparti di intervento unitario" definiti nella tavola n. 5.3 rapp. 1:2000 del P.R.G.

Detti strumenti esecutivi dovranno prevedere, ai sensi del titolo II delle presenti norme, la concessione gratuita delle aree destinate a servizi, attrezzature, alla visibilità ed al verde di arredo stradale, inclusi nei comparti di intervento, e stabilire la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri in applicazione delle disposizioni sui comparti disciplinate dall'art. 15 della L.R. n. 6/179 e successive modifiche e integrazioni.

L'Amministrazione Comunale, in relazione alle esigenze che emergeranno nelle successive fasi attuative, potrà modificare la perimetrazione dei comparti di intervento unitario previsto dal P.R.G. allo scopo di conseguire la realizzazione dei servizi e delle attrezzature in essa compresa, in tempi più brevi e con modalità meno onerose.

In rapporto alle densità edilizie ed alla integrabilità delle destinazioni residenziali con attività artigianali e terziarie-direzionali le zone "C" sono individuate nelle tavole di zonizzazione secondo le seguenti classificazioni:

- C1 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON STRUMENTO ATTUATIVO VIGENTE;
- C2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON **Iff = 1.08 mc/mq**
- C3 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON **Iff = 1.05 mc/mq**
- C4 RESIDENZIALI MISTE INTEGRATE CON ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI
- C5 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON **Iff = 0.42 mc/mq**

Per le zone C ricadenti nei Piani Particolareggiati approvati dall'Amministrazione Comunale, sono consentiti gli interventi diretti che non risultino in contrasto con le destinazioni di zona e con la viabilità prevista nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e con il rispetto degli indici stabiliti nei successivi articoli.

Per gli strumenti urbanistici attuativi si applicano gli indici e le prescrizioni stabilite nei successivi articoli.

Nelle fasi attuative del P.R.G. l'Amministrazione Comunale provvederà a determinare la quota parte di zone "C" da realizzare con interventi di edilizia economica e popolare ai sensi della legge n. 10/1977 e con i criteri dell'art.5 della L.R. n. 6/1979.

#### **ART. 48 - ZONE C2-C3-C5 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

Sono le aree incluse nei comparti (1-3-4-5-6-9-10-11-12-13) destinate ai nuovi insediamenti residenziali da attuarsi mediante Piano Particolareggiato (P.P.), Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) e Piani di Lottizzazione (P.L.). Tali aree sono individuate nelle tavole del P.R.G. come comparti di superficie fondiaria inserite entro comparti di intervento urbanistico preventivo comprendenti anche aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse collettivo. Lo strumento attuativa estesa ai comparti fissati dovrà prevedere la compensazione degli utili e degli oneri con la disciplina sui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n.6/78; tale compensazione avverrà nei modi e nelle qualità fissate dallo strumento attuativo ad anche nelle forme previste dalla legislazione vigente. sono ammesse le destinazioni residenziali, le attività commerciali al dettaglio e l'artigianato di servizio alla residenza nella misura complessiva del 20% della SU realizzabile con l'intervento.

Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:



**ZONA C2:**

Per tutti i comparti: - RC = 0.50 mc/m - Hmax = 8.00 m - N.P. = 2 - Df =  
 minimo 10.00 m - H/L = 1.00 max

COMPARTO 3 Ift = 0.71386 mc/mq

COMPARTO 6 Ift = 0.33831 mc/mq

COMPARTO 13 Ift = 0.63600 mc/mq

**ZONA C3:**

Per tutti i comparti: - RC = 0.40 mc/m - Hmax = 8.00 m - N.P. = 2 - Df =  
 minimo 10.00 m - H/L = 1.00 max

COMPARTO 1 Ift = 0.48609 mc/mq

COMPARTO 4 Ift = 0.28118 mc/mq

COMPARTO 5 Ift = 0.48342 mc/mq

COMPARTO 10 Ift = 0.45994 mc/mq

COMPARTO 11 Ift = 0.51204 mc/mq

COMPARTO 12 Ift = 0.45043 mc/mq

**ZONA C5: ex B12**

COMPARTO 14 - RC = 0.20 mc/m - Hmax = 7.50 m - N.P. = 1+P.T. - Df =  
 minimo 10.00 m - H/L = 1.00 max

Ift = 0.26998 mc/mq

**ART. 74 - ZONE F29 - ATTREZZATURE SPORTIVE A CARATTERE URBANO**

Comprendono il complesso sportivo esistente e le aree di ampliamento integrate con zone F15, previste dal P.R.G. ed indicate nelle tavole di zonizzazione.

I nuovi impianti coperti e scoperti, dovranno essere tra loro separati da aree libere alberate, ed occupare una superficie, inclusa quelli di impianti esistenti, non maggiore al 50% della superficie complessiva.

Per le attrezzature e gli impianti coperti si applicano i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria: UF = 0.30 mc/mq
- Parcheggi: il 10% della superficie delle attrezzature.

Tutte le aree libere devono essere sistemate a verde con alberature ad alto fusto.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASTRI DI LECCE VIA DANTE ALIGHIERI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CASTRI DI LECCE VIA DANTE ALIGHIERI, della superficie commerciale di **37.767,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di terreno agricolo olivetato con presenza di alberi secchi non produttivi a causa della malattia Xylela F., quindi, da considerarsi come seminativo arborato di forma irregolare; presenza di una strata interpoderale che attraversa tutto il fondo, mentre, nella particella 112 è ubicato un fabbricato antico non accatastato (Lamia), completamente integro, avvolto da vegetazione spontanea tanto da impedirne l'accesso. Il terreno è ben mantenuto dall'affittuario, vista la trinciatura dell'erba che viene effettuata con cadenza ordinaria. Si fa notare che l'intera superficie della p.lla 1291 (478 mq) è sede stradale esistente di pubblica fruizione.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 2353, reddito agrario 6,08 €, reddito dominicale 7,29 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 10 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 11672, reddito agrario 21,10 €, reddito dominicale 27,13 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 10 particella 1290 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 22049, reddito agrario 56,94 €, reddito dominicale 68,32 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 10 particella 1291 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 478, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 1,48 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE
- foglio 10 particella 1292 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 1215, reddito agrario 3,14 €, reddito dominicale 3,76 €, indirizzo catastale: CASTRI DI LECCE

Presenta una forma Irregolare, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Olivi secchi non produttivi ,Il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono LECCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

stato di manutenzione generale:





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Oliveto secco	37.767,00	x	100 %	=	37.767,00
<b>Totale:</b>	<b>37.767,00</b>				<b>37.767,00</b>

VALUTAZIONE:







DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Siti Aste Online

Offerta: Terreni Agricoli Irrigui Castrì di Lecce

Valore minimo: 1,35

Valore massimo: 2,50



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **86.864,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.864,10**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.432,05**



BENI IN CASTRI DI LECCE VIA DANTE ALIGHIERI

**LAMIA**

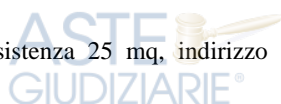
DI CUI AL PUNTO B

**Lamia** a CASTRI DI LECCE VIA DANTE ALIGHIERI, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*)

Trattasi di un Fabricato rurale di 25 mq circa è riconducibile alla data antecedente al 1967. Dal combinato disposto delle leggi 1942 e 1967, essendo stato costruito al di fuori del centro abitato, può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 112 (catasto fabbricati), consistenza 25 mq, indirizzo catastale: Castrì di Lecce  
Fabricato Rurale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono LECCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.





Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



pessimo

pessimo

pessimo



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale deposito rustico (pajara) insiste sulla p.lla 112 non risulta censita nel N.C.E.U. Secondo le vigenti disposizioni di Legge, dovrà essere obbligatoriamente regolarizzato attraverso l'accatastamento all'urbano con la categoria e classe più consona al suo utilizzo. La presentazione della planimetria catastale dovrà seguire la procedura informatizzata DOC.FA. Il termine ultimo previsto dalla Legge è già scaduto il 30/11/2012.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

##### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Descrizione	importo
Tributi Erariali	-100,00
Oneri Tecnico	-1.500,00

tecnico incaricato: Francesco Carangelo

Pagina 42 di 44

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 13.400,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 6.700,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche di mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di CASTRI DI LECCE, agenzie: Zona, osservatori del mercato immobiliare Zona

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	37.767,00	0,00	86.864,10	43.432,05
B	Lamia	16,00	0,00	13.400,00	6.700,00
				<b>100.264,10 €</b>	<b>50.132,05 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
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	-15% -7.519,81



vendita:	7.519,81 €
----------	------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 42.612,24

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 42.612,24

data 06/09/2023



il tecnico incaricato  
Francesco Carangelo

