



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Ruolo Gen. 221/2025



ITALO MIRKO DE PASQUALE

RAPPORTO DI STIMA



Tecnico incaricato: Ing. Michele Martina
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1861
iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. MRTMHL66P29E306M- P.Iva 03577280757
con studio in Lecce Via G. Arditì 10
- cellulare: 3884809310 -
PEC: michele.martina@mgpec.eu
email: ing.martina@gmail.com



BENI IMMOBILI IN CAVALLINO (LE)

TERRENO, in CAVALLINO, località "CONTRADA INSARTI", avente accesso da una strada interpoderale a cui si accede dalla strada comunale San Cesareo – Caprarica, distinto al NCEU al comune di CAVALLINO Foglio 16, particella 49
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un terreno composto da una unica particella ad uso agricolo, sito nel comune di Cavallino, località "CONTRADA INSARTI", avente accesso dalla strada provinciale San Cesareo – Caprarica da una strada interpoderale. Il terreno, distinto in catasto terreni del Comune di Cavallino al Foglio 16, particella 49, nel vigente P.R.G. del Comune di Cavallino ricade in zona E/1- Agricole produttive Normali ed in parte nel perimetro di rispetto della discarica RSU. La stessa è interessata dalla variante al P.R.G. vigente da zona agricola in zona D2 - Zone produttive del P.I.P. e di nuovo insediamento - adottata con deliberazione del C.C. n. 8 dell'1/4/2008 e trasmessa alla Regione Puglia il 22/8/2008 prot. n. 8671/2008; ad oggi detta variante non risulta ancora definitivamente approvata.

Identificato in Catasto al comune di Cavallino:

- 1 **TERRENO** - Foglio 16 - Particella 49 – Qualità ULIVETO - classe 2 - superficie catastale mq 22.562 – reddito dominicale: euro 69,91 – reddito agrario euro 46,61

CONFINI: L'immobile confina con le particelle 131, 583, 30, 205 e 582 (discarica RSU del Comune di Cavallino).

A.1. Accessori: -.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA (cfr. allegato doc. fotografica):

Il lotto oggetto di stima è composto da un terreno, la particella 49, di mq 22.562.

Alla particella 49 si accede da una strada interpoderale a cui si accede dalla strada comunale San Cesareo – Caprarica.

Il terreno è recintato lungo tutto il perimetro con rete metallica e paletti in ferro e presenta un accesso dalla via interpoderale.

Il terreno agricolo, particella 49, è coltivato ad uliveto con piante giovani di dimensione media e consiste in un impianto caratterizzato da filari posti a una distanza di metri 5 con piante poste nel filare ad una distanza di metri 3. Sono presenti percorsi interni per movimentazione mezzi agricoli.

Il numero di piante stimate è di circa 550.

Caratteristiche zona: periferia del comune di CAVALLINO. Nel vigente P.R.G. del Comune di Cavallino ricade in zona E/1- Agricole produttive Normali ed in parte nel perimetro di rispetto della discarica RSU. La stessa è interessata dalla variante al P.R.G. vigente da zona agricola in zona D2 adottata con deliberazione del C.C. n. 8 dell'1/4/2008 e trasmessa alla Regione Puglia il 22/8/2008 prot. n. 8671/2008; ad oggi detta variante non risulta ancora definitivamente approvata.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente aree AGRICOLE, sono presenti nelle vicinanze un sito di discarica comunale RSU direttamente confinante con il terreno oggetto di stima, una attività di servizi per autotrasporto e aree agricole con impianto fotovoltaico.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): strada provinciale SS 16 tratto Lecce – Maglie con uscita a Galugnano – strada comunale San Cesareo – Caprarica di Lecce.

Servizi offerti dalla zona: poco distante dalla abitazione sono presenti attività commerciali (km 2).

3. STATO DI POSSESSO:**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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

4.3.2. Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato e dalla verifica della documentazione non sono emerse difformità catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**7. PRATICHE EDILIZIE:****Descrizione terreno di cui al punto A**

Il lotto unico oggetto di stima è composto da un terreno, la particella 49 del foglio 16 del comune di Cavallino, di mq 22.562 a cui si accede da una strada interpodereale dalla strada comunale San Cesareo - Caprarica.

Il terreno è recintato lungo tutto il perimetro con rete metallica e paletti in ferro e presenta un accesso dalla via interpoderale.

Il terreno agricolo, particella 49, è coltivato ad uliveto con piante giovani di dimensione media e consiste in un impianto caratterizzato da filari posti a una distanza di metri 5 con piante poste nel filare ad una distanza di metri 3. Sono presenti percorsi interni per movimentazione mezzi agricoli.

Il numero di piante stimate è di circa 550.

Il terreno si presenta nell'insieme in scarse condizioni di conservazione e necessita di interventi manutentivi delle piante di ulivo. (cfr. allegato documentazione fotografica)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODO SINTETICO COMPARATIVO tenendo conto sia delle caratteristiche attuali del terreno e della sua ubicazione, sia a quelle potenziali collegate alla variante urbanistica del PRG (da zona agricola in zona D2 - Zone produttive del P.I.P. e di nuovo insediamento - adottata con deliberazione del C.C. n. 8 dell'1/4/2008 e trasmessa alla Regione Puglia il 22/8/2008 prot. n. 8671/2008; ad oggi detta variante non risulta ancora definitivamente approvata) che a quelle collegate agli eventuali possibili impianti di produzione di energia tipo fotovoltaico e agrivoltaico.

8.2. Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE Catasto del comune Cavallino di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico del comune di Cavallino di Lecce, AGENZIA DELLE ENTRATE OMI, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare in rete.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Sup. lorda complessiva	Valore intero a corpo	Valore diritto
A. TERRENO ULIVETO	- 22.562 mq	€ 80.000,00	€ 80.000,00
TOTALE		€ 80.000,00	€ 80.000,00

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:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 12.000,00
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 68.000,00

Lunedì, 28 gennaio 2026

INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI LECCE
Dott. Italo Mirko De Pasquale
Ing. Michele Martina
N. 1861

Giudice: Dott. ITALO MIRKO DE PASQUALE
Tecnico Incaricato: Ing. MICHELE MARTINA