TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

[redacted]

+

[redacted]

N. Gen. Rep. **0311 / 2021 RGE**

LOTTO 3

Giudice: Dott. Mirko Italo De Pasquale

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marcello Buggemi
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1406
Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. BGGMCL62T16E506Y – P. Iva 03178930750
con studio in Lecce, Via M. Galliano n° 9
telefono/fax: 0832/256299
Cell. 338/5285379

email: studiobuggemi@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Presicce-Acquarica (Le) Terreni agricoli LOTTO 3		
1.	**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**	
	A.	**Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:** relativamente a due distinti lotti di tipo agricolo nelle vicinanze della zona industriale/artigianale di Presicce-Acquarica.
		Gli immobili sono così costituiti: **1) Terreno recintato:** si tratta di un terreno in parte recintato con muratura in blocchi e con cancello in metallo. All'interno insistono una serie di alberi di ulivo ben piantumati con irrigazione ed un insieme di materiali di tipo edile e di attrezzature relative, per cui viene utilizzato in parte come deposito. E' anche presente inoltre un barcone in disuso. A tale suolo si giunge mediante strada non asfaltata in terra battuta. Esso sviluppa una superficie lorda di circa **3.150 mq.** **2) Terreno non recintato:** si tratta di un terreno poco distante dal suddetto, non recintato e non coltivato, ma con alcune piante spontanee di fichi d'india. Al suolo si giunge con strada asfaltata. Esso sviluppa una superficie lorda di circa **98 mq.**
		Identificato in catasto al NCT di Presicce-Acquarica (Le):
		- Terreno al **foglio 18, con particella 47** di qualità seminativo cl. 4 con sup. 31a. 50ca. reddito Dom. € 4.88 e red. Agrario € 5.69 - Terreno al **foglio 19, con particella 272** di qualità seminativo cl. 5 con sup. 00a. 98ca. reddito Dom. € 0.05 e red. Agrario € 0.08
		Tutti i suddetti immobili risultano intestati alla seguente proprietà: [redacted]
2.	**DESCRIZIONE SOMMARIA:**	
	Caratteristiche zona: periferica a traffico basso, con parcheggi sufficienti	
	Caratteristiche zone limitrofe: aree con destinazione agricola.	
	La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.	
	Principali collegamenti: bus extraurbani e ferrovie del "Sud-Est" con stazione a Presicce.	
	Servizi offerti dalla zona: attività commerciali a circa 500 mt, circa 6300 mt. la sede municipale.	
3.	**STATO DI POSSESSO:**	
	[redacted]	
4.	**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	4.1.	**Vincoli ed oneri giuridici** In base a quanto indicato nella relazione ipotecaria eseguita, su incarico del sottoscritto ing. Buggemi Marcello quale C.T.U. nella procedura esecutiva n. 311/2021 RGE del Tribunale di Lecce, al Sig. Mauro Giorgio quale, titolare dell'Agenzia "Legalservice" per il disbrigo di pratiche legali ed ipotecarie, ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal procedente, sugli immobili indicati in premessa e da un ulteriore indagine eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, nel ventennio sull'immobile indicato in premessa, eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare di Lecce a partire dalla data **01/01/1982** sino al **10/03/2025,** risulta quanto segue:	
		4.1.1.	*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* *///*
		4.1.2.	*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* [redacted]
		4.1.3.	*Atti di asservimento urbanistico:* *///*
		4.1.4.	*Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***
		4.1.5.	*Iscrizioni:*
		4.1.6.	*Pignoramenti:* **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** [redacted] **DOMANDA GIUDIZIALE** del [redacted] numero di [redacted], trascritto in data [redacted] e di generale [redacted] a favore della [redacted] successiva alienazione [redacted] redatto dal Notaio [redacted]
		4.1.7.	*Altri oneri:* Nessuno
	4.2.	**Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**	
		4.2.1.	*Conformità urbanistico edilizia:* **---**
		4.2.2.	*Conformità catastale:* **----**
5.	**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ __///__
	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ __///__
	Spese del condominio scadute ed insolute alla data della perizia:	€ __///__
6.	**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**	

6.1 Precedenti proprietari:

In base a quanto indicato nella relazione dal Sig. Mauro Giorgio, ed alla quale si rimanda, quale titolare dell'Agenzia per disbrigo pratiche ipotecarie, lo stesso dichiara di aver svolto le seguenti ricerche per stabilire quali siano i proprietari e in quale misura lo siano stati, a partire dalla data 01/01/1982 sino al 10/03/2025, risulta quanto segue:

– in **virtù di atto di compravendita** del [redacted] di particolare [redacted], per Notaio [redacted] repertorio [redacted] (mille/millesimi) per il diritto di piena proprietà, contro i [redacted]

Alla dante causa signora [redacted] in [redacted] trascritto [redacted] al numero [redacted] e di [redacted], per Notaio [redacted] numero di [redacted], contro il [redacted] nato a Presicce il [redacted] (mille/millesimi) per il diritto di piena proprietà.

- in **virtù di compravendita** del [redacted] particolare [redacted] per Notaio [redacted] numero di repertorio [redacted] (mille/millesimi) per il diritto di piena proprietà, [redacted]

- Al dante causa [redacted] detto immobile era pervenuto per la quota [redacted] – trascritto [redacted] particolare [redacted], per Notaio [redacted] numero di repertorio [redacted] nato il [redacted].

- in **virtù di concessione** del godimento in funzione [redacted] per Notaio [redacted] numero di [redacted] a favore [redacted], contro il [redacted] in piena proprietà dei beni sopra descritti, che vengono [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		affittacamere, di agriturismo e per l'ospitalità in genere. Durata della concessione del godimento stabilita dalle parti in mesi 120 (centoventi) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, pertanto gli effetti della suddetta concessione cesseranno una volta scaduto il termine di durata del presente contratto, e comunque una volta decorso il termine di dieci anni.
		Allo stato attuale si deduce che, risulta proprietario il: [redacted]
7.	**PRATICHE EDILIZIE:**	

Descrizione: **Terreni agricoli** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a due distinti lotti di tipo agricolo nelle vicinanze della zona industriale/artigianale di Presicce-Acquarica.

L'immobile è così costituito da:

1) Terreno recintato: si tratta di un terreno in parte recintato con muratura in blocchi e con cancello in metallo.
All'interno insistono una serie di alberi di ulivo ben piantumati con irrigazione ed un insieme di materiali di tipo edile e di attrezzature relative, per cui viene utilizzato in parte come deposito. E' anche presente inoltre un barcone in disuso.
A tale suolo si giunge mediante strada non asfaltata in terra battuta.
Esso sviluppa una superficie lorda di circa **3.150 mq.**

2) Terreno non recintato: si tratta di un terreno poco distante dal suddetto, non recintato e non coltivato, ma con alcune piante spontanee di fichi d'india.
Al suolo si giunge con strada asfaltata.
Esso sviluppa una superficie lorda di circa **98 mq.**

Identificato in N.C.T. di Presicce-Acquarica (Le):

- Terreno al **foglio 18, con particella 47** di qualità seminativo cl. 4 con sup. 31a. 50ca. reddito Dom. € 4.88 e red. Agrario € 5.69

- Terreno al **foglio 19, con particella 272** di qualità seminativo cl. 5 con sup. 00a. 98ca. reddito Dom. € 0.05 e red. Agrario € 0.08

I suddetti immobili risultano intestati al seguente proprietario:

[redacted]

Destinazione urbanistica:
Le unità immobiliari, risultano inserita, secondo le norme del vigente P.R.G. di Presicce (Le), approvato con delibera della G.R. n°847 del 10/3/1997, e nelle planimetrie del P.P.T.R. approvato con D.G.R. n°176 del 16/2/2015. Il suolo indicato con **part.lla 47** nelle planimetrie come zona "E1" – Zone Agricole normale";
il suolo indicato alla **part.lla 272** come "E1– Zone Agricole normale con fascia di rispetto stradale".
Norme tecniche ed indici: si rimanda per tali norme, comunque alla lettura completa dell'allegato e specifico Certificato di Destinazione Urbanistica del 27/3/2025.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Agricola 47	**Sup. reale lorda**	3.150,00 mq.	**1,00**	3.150,00	8.0
Agricola 272	**Sup. reale lorda**	98,00 mq.	**1,00**	98,00	2,05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione:
I terreni ha una forma quasi regolare, di cui il maggiore con una parziale recinzione in blocchi non intonacati.
La tessitura è costituita prevalentemente da una orografia abbastanza piana.
Ad oggi ci sono sistemazioni agrarie presenti solo nel maggiore quali alberi di ulivo.
Nel minore non vi sono alberature.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.
Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, ma principalmente, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, siti internet specializzati e del territorio.

8.3. Valutazioni delle superfici

	Immobili	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1
A.	Terreno di **3.150 mq.**		€ 25.200,00	**€ 25.200,00**
B.	Terreno di **98 mq.**		€ 200,00	**€ 200,00**
			Valore totale:	**€ 25.400,00;**

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:	€ 3.810,00;
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ ///;
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente e di spese condominiali già previste:	€ ///;
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):	€ ///;

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:	**€ 21.590,00;**

Lecce, 22 Aprile 2025.

Il perito:
Ing. Marcello Buggemi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009