



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 86/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

**Italo Mirko De Pasquale**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Stefano Raho**

CF:RHASFN82P02E506R  
con studio in CAVALLINO (LE) Via L. Galvani 2  
telefono: 0832289595  
email: s\_raho@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2025

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

**A** Agriturismo a CAMPI SALENTINA località Casina Magi snc, della superficie commerciale di 281,75 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Il fabbricato oggetto di descrizione è un edificio agricolo storico, attualmente non utilizzato, con destinazione d'uso agrituristica, situato in posizione periferica rispetto al centro abitato, in contesto rurale pianeggiante caratterizzato dalla presenza prevalente di terreni agricoli.

L'immobile è inserito in un ambito a bassa densità edilizia, con edificazione sparsa tipica delle aree agricole, ed è accessibile dalla viabilità locale. Il contesto ambientale circostante risulta prevalentemente agricolo, con buona integrazione paesaggistica e assenza di elementi di disturbo di rilievo.

Dal punto di vista edilizio, il fabbricato presenta una tipologia costruttiva tradizionale, riconducibile all'architettura rurale storica locale, con strutture portanti in muratura e sviluppo fuori terra. Lo stato di conservazione generale risulta discreto/mediocre, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.

Gli spazi interni, attualmente non pienamente fruibili in funzione della destinazione, risultano originariamente destinati ad attività agricole e successivamente adattabili alla funzione agrituristica, nel rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria e di sicurezza. Sono presenti aree pertinenziali esterne direttamente connesse al fabbricato, inserite nel fondo agricolo di proprietà.

Nel complesso, il fabbricato conserva caratteri storici e tipologici originari, rappresentando un elemento significativo del patrimonio edilizio rurale, con potenzialità di recupero e rifunzionalizzazione a uso agrituristico, compatibilmente con gli strumenti urbanistici vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,71. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 689 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, indirizzo catastale: Strada Vicinale Occhineri Piccole, piano: Terra, intestato a

derivante da Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di LECCE in atti dal 31/12/2008

Coerenze: L'immobile confina da nord a sud in senso orario con le particelle 541, 418 e 708.

L'immobile oggetto di sopralluogo è situato in contesto agricolo, caratterizzato prevalentemente dalla presenza di terreni coltivati e fabbricati aventi tipologia edilizia analoga per destinazione e caratteristiche costruttive. L'area circostante risulta a bassa densità insediativa, con edifici prevalentemente rurali o ex rurali, adibiti a residenza e/o a servizio dell'attività agricola.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2011.

**B** terreno agricolo a CAMPI SALENTINA località Casina Magi snc, della superficie commerciale di 79.304,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

I terreni oggetto della presente relazione sono situati in zona periferica, in contesto prettamente agricolo, caratterizzato da bassa densità edilizia e assenza di insediamenti produttivi rilevanti.

L'accesso avviene da strade comunali secondarie, in discreto stato di conservazione, idonee al transito dei mezzi agricoli.

L'area si presenta pianeggiante, condizione favorevole alle lavorazioni agricole meccanizzate.

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti, i terreni ricadono in zona agricola, con destinazione esclusiva o prevalente all'attività agricola.

Nel complesso, i terreni risultano in buono stato, serviti da elementi irrigui e con discreta gestione delle superfici coltivate. Non si rilevano criticità significative sotto il profilo agronomico o ambientale.

#### Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe vigneto - 2, superficie 9228, reddito agrario 71,49 €, reddito dominicale 166,81 €, piano: T, intestato a  
 derivante da Atto del 23/12/2008  
 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
 LECCE in atti dal 31/12/2008
- foglio 11 particella 418 (catasto terreni), qualita/classe vigneto - 2, superficie 12880, reddito agrario 99,78 €, reddito dominicale 232,82 €, piano: T, intestato a  
 derivante da Atto del 23/12/2008  
 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
 LECCE in atti dal 31/12/2008
- foglio 11 particella 419 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto - 2, superficie 3150, reddito agrario 24,40 €, reddito dominicale 56,94 €, piano: T, intestato a  
 derivante da Atto del  
 23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
 LECCE in atti dal 31/12/2008
- foglio 11 particella 419 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto - 2, superficie 10660, reddito agrario 27,53 €, reddito dominicale 33,03 €, piano: T, intestato a  
 derivante da Atto  
 del 23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n.  
 228833 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto  
 PI di LECCE in atti dal 31/12/2008
- foglio 11 particella 541 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto - 2, superficie 11000, reddito agrario 85,22 €, reddito dominicale 198,84 €, piano: T, intestato a  
 derivante da Atto  
 del 23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n.  
 228833 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto  
 PI di LECCE in atti dal 31/12/2008
- foglio 11 particella 541 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo - 2, superficie 6646, reddito agrario 15,45 €, reddito dominicale 32,61 €, piano: T, intestato a  
 derivante da Atto del  
 23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di

LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 542 (catasto terreni), qualita/classe vigneto - 2, superficie 8640, reddito agrario 66,93 €, reddito dominicale 156,18 €, piano: T, intestato a

derivante da Atto del 23/12/2008

Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 544 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo - 1, superficie 797, reddito agrario 2,06 €, reddito dominicale 4,94 €, piano: T, intestato a

, derivante da Atto del

23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 544 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto - 2, superficie 10463, reddito agrario 81,06 €, reddito dominicale 189,13 €, piano: T, intestato a

derivante da Atto del

23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 545 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo - 1, superficie 403, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 2,50 €, piano: T, intestato a

, derivante da Atto del

23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 545 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto - 2, superficie 5437, reddito agrario 42,12 €, reddito dominicale 98,28 €, piano: T, intestato a

, derivante da Atto del

23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: viti ,arboree: alberi di ulivo ,

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79.585,75 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:	€. 538.711,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 457.904,35
Data di conclusione della relazione:	23/03/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da  
con contratto di affitto tipo 15+15, stipulato il 28/07/2010, con scadenza il 28/07/2040, registrato il  
28/07/2010 a Lecce ai nn. 6073 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la  
sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di € 3.500,00.

Contratto di affitto di fondo rustico dei terreni identificati al N.C.T. al foglio 11 particella/e 229, 418,  
419, 542, 543, 544, 545 ed al foglio 12 particella 609 e fabbricato rurale identificato al N.C.E.U. al  
foglio 11 particella 689, stipulato in data 28/07/2010 tra il sig.

ed il sig.

della durata di anni 15. In caso di mancata disdetta, da una delle parti,  
il contratto si rinnova per eguale periodo di ulteriori 15 anni.

In data 20/02/2023 è stata effettuata rettifica dei soggetti intestatari del contratto, con le medesime  
porzioni immobiliari, con subentro del sig.

in sostituzione del sig.

Si tiene a precisare, inoltre, che nel contratto di affitto di fondo rustico, sono presenti due particelle  
identificate al foglio 11 particella 543 ed al foglio 12 particella 609, di proprietà del conduttore e  
pertanto non facenti parte della procedura oggetto di stima.

**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: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/04/2025 ai nn. 1531 di repertorio, iscritta il 22/05/2025 a Lecce ai  
nn. 18395/15158, a favore di , contro

derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Terreni identificati al foglio 11 particelle 229, 418, 419, 541, 542,  
544, 545 e fabbricato identificato al foglio 11 particella 689 sub. 1.

Nota di Trascrizione n. 11 del 22/05/2025 derivante da atto Giudiziario del 06/04/2025 con rep. n.  
1531. L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 431.004,33 oltre ad interessi  
e spese.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/12/2008 ai nn. 228834/16099 di repertorio, iscritta il 30/01/2008 ai  
nn. 54708/8449, a favore di

contro

Importo capitale: € 370.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

La formalità è riferita solamente a Foglio 11 Part.IIa 689; Foglio 11 Part.IIa 229, 418, 419, 541, 542, 544, 545 (inserite solo le porzioni oggetto di stima).

Capitale € 370.000,00 Totale € 740.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/05/2015 ai nn. 1310/941 di repertorio, iscritta il 12/05/2015 ai nn. 13459/1361, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_.

Importo capitale: € 85.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 11 Part.IIa 689; Foglio 11 Part.IIa 229, 418, 419, 541, 542, 544, 545.

Capitale € 85.000,00 Totale € 170.000,00

ipoteca stipulata il 06/06/2017 ai nn. 1318/2417 di repertorio, iscritta il 07/06/2017 ai nn.

18005/2195, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_,

derivante da Ruolo e avviso

di addebito esecutivo .

Importo capitale: € 53.387,74.

Durata ipoteca: Ipoteca della riscossione.

La formalità è riferita solamente a Foglio 11 Part.IIa 689 sub. 1; Foglio 11 Part.IIa 229, 418, 419, 541, 542, 544, 545.

Capitale € 53.387,74 Totale € 106.775,48

ipoteca stipulata il 19/03/2019 ai nn. 1867/2419 di repertorio, iscritta il 20/03/2019 ai nn.

10132/1016, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_,

derivante da Ruolo e avviso

di addebito esecutivo .

Importo capitale: € 136.012,51.

Durata ipoteca: Ipoteca della riscossione.

La formalità è riferita solamente a Foglio 11 Part.IIa 689 sub. 1; Foglio 11 Part.IIa 229, 418, 419, 541, 542, 544, 545.

Capitale € 136.012,51 Totale € 272.025,02

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

tecnico incaricato: Stefano Raho  
Pagina 6 di 23

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2008), con atto stipulato il 23/12/2008 a firma di Notaio ai nn. 228833 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Terreni identificati al foglio 11 particelle 229, 418, 419, 541, 542, 544, 545 e fabbricato identificato al foglio 11 particella 689 sub. 1

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di agibilità N. 12468, intestata a \_\_\_\_\_ presentata il 26/06/2014 con il n. - di protocollo, agibilità del 03/11/2015 con il n. 12468 di protocollo.

Abibilità rilasciata al sig. \_\_\_\_\_ in qualità di affittuario della costruzione destinata a agriturismo, ubicata in località Occhineri e censita al catasto al foglio 11 particella 689 sub. 1

Permesso di Costruire N. 43, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di ristrutturazione di immobili da adibire ad agriturismo, presentata il 06/04/2011 con il n. 4293 di protocollo, rilasciata il 26/04/2012 con il n. 43 di protocollo

SCIA N. 14181, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di ristrutturazione immobili per destinazione agrituristica, presentata il 31/10/2013 con il n. 164/2013 di protocollo.

Lavori ultimati in data 24/06/2014 comunicati con istanza del 26/06/2014 al prot. gen. n. 6749

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PUG - Il terreno riportato in catasto terreni in Campi Sal.na distinto come segue:

-part.ile 229-418-419-541-542-544-545 del Foglio 11 ricadono nel Contesto Extraurbano "CE1" Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione" ogni attività è regolamentata e disciplinata oltre che dal nuovo regolamento edilizio dagli artt. 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 e 65 delle N.T.A. PUG PARTE STRUTTURALE e artt. 141, 142 e 143 delle N.T.A. PUG PARTE PROGRAMMATICA.

Le part.ile 418-541 del Foglio 11 rientrano in parte in un'area individuata nella tavola 10/AD "Struttura antropica e storico-culturale/culturali e insediative"- Contesto UCP/Aree dirispetto delle componenti culturali e insediative -Art. 60 delle N.T.A./Paesaggio - Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative;

Le part.ile 229-418-419 -541-542-544-545 del Foglio 11 rientrano in un'area individuata nella tavola 10/AD "Struttura antropica e storico-culturale/culturali e insediative"- Contesto UCP/Paesaggi rurali -Art. 61 delle N.T.A./Paesaggio - Misure di salvaguardia ed utilizzazione per i paesaggi rurali;

Le particelle ricadono in un'area sottoposta ad invariante strutturale paesaggistico ambientale – aree in condizioni di rischio: "area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi" ed è regolata dall'art. 32 delle N.T.A..

Si precisa che i muretti a secco costituiscono invariante paesaggistico ambientale – beni del paesaggio agrario ed è regolamentate dall'art. 55 e 62 delle N.T.A./Paesaggio.

#### INSERIMENTO DELLA ZONA NEL PIANO DI BACINO

(Piano Stralcio per l'Assesto Idrogeologico – Rischio Idraulico (PSAI-Ri) approvato, ai sensi dell'art. 66 del D.Lgs. 152/06, con D.P.C.M- del 19/06/2019 e pubblicato su G.U. n.194 del 20/08/2019).

Le predette particelle sono inserite nel Piano Stralcio per l'Assesto Idrogeologico – Rischio Idraulico

(PSAI-Ri) approvato, ai sensi dell'art. 66 del D.Lgs. 152/06, con D.P.C.M- del 19/06/2019 e pubblicato su G.U. n.194 del 20/08/2019.

Le particelle 229-418-419 -541-542-544-545 del Foglio 11 sono perimetrate all'interno delle aree a pericolosità idraulica – (M.P.) area a media pericolosità idraulica le cui norme tecniche di attuazione individuano negli articoli 5-6-8 gli interventi previsti precisando che vige il divieto assoluto di edificabilità.

. Il titolo è riferito solamente ai terreni identificati al N.C.T. al foglio 11 particelle 229-418-419-541-542-544-545..

Come da richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica del 09/10/2025, rilasciato dal Comune di Campi Salentina in data 10/10/2025 al n. 111/2025 e prot. n. 20498.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si sono riscontrate delle lievi difformità rispetto all'elaborato grafico di progetto allegato alla pratica edilizia, consistente in alcuni lievi spostamenti delle aperture di accesso degli appartamenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante SCIA in Sanatoria (art. 37 DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche + presentazione pratica edilizia: €.2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Immobile identificato al foglio 11 particella 689 sub. 1

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si sono riscontrate delle lievi difformità rispetto alla planimetria catastale, consistente in alcuni lievi spostamenti delle aperture di accesso degli appartamenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale dell'unità immobiliare

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per la redazione della pratica catastale: €.800,00
- oneri di regolarizzazione catastale: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Immobile identificato al foglio 11 particella 689 sub. 1

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPI SALENTINA LOCALITÀ CASINA MAGI SNC

**AGRITURISMO****DI CUI AL PUNTO A**

**Agriturismo** a CAMPI SALENTINA località Casina Magi snc, della superficie commerciale di **281,75** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (

Il fabbricato oggetto di descrizione è un edificio agricolo storico, attualmente non utilizzato, con destinazione d'uso agrituristica, situato in posizione periferica rispetto al centro abitato, in contesto rurale pianeggiante caratterizzato dalla presenza prevalente di terreni agricoli.

L'immobile è inserito in un ambito a bassa densità edilizia, con edificazione sparsa tipica delle aree agricole, ed è accessibile dalla viabilità locale. Il contesto ambientale circostante risulta prevalentemente agricolo, con buona integrazione paesaggistica e assenza di elementi di disturbo di rilievo.

Dal punto di vista edilizio, il fabbricato presenta una tipologia costruttiva tradizionale, riconducibile all'architettura rurale storica locale, con strutture portanti in muratura e sviluppo fuori terra. Lo stato di conservazione generale risulta discreto/mediocre, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.

Gli spazi interni, attualmente non pienamente fruibili in funzione della destinazione, risultano originariamente destinati ad attività agricole e successivamente adattabili alla funzione agrituristica, nel rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria e di sicurezza. Sono presenti aree pertinenziali esterne direttamente connesse al fabbricato, inserite nel fondo agricolo di proprietà.

Nel complesso, il fabbricato conserva caratteri storici e tipologici originari, rappresentando un elemento significativo del patrimonio edilizio rurale, con potenzialità di recupero e rifunzionalizzazione a uso agrituristico, compatibilmente con gli strumenti urbanistici vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,71. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 689 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, indirizzo catastale: Strada Vicinale Occhineri Piccole, piano: Terra, intestato a **ASTE GIUDIZIARIE®** derivante da Atto del 23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di LECCE in atti dal 31/12/2008

Coerenze: L'immobile confina da nord a sud in senso orario con le particelle 541, 418 e 708.

L'immobile oggetto di sopralluogo è situato in contesto agricolo, caratterizzato prevalentemente dalla presenza di terreni coltivati e fabbricati aventi tipologia edilizia analoga per destinazione e caratteristiche costruttive. L'area circostante risulta a bassa densità insediativa, con edifici prevalentemente rurali o ex rurali, adibiti a residenza e/o a servizio dell'attività agricola.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2011.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Squinzano, Comune di Guagnano e Comune di Cellino San Marco.), i parcheggi sono ottimi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

scarso



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di intervento è un edificio agricolo storico, attualmente non utilizzato, con destinazione d'uso agrituristica, situato in posizione periferica rispetto al centro abitato, all'interno di un ambito rurale pianeggiante caratterizzato dalla presenza prevalente di terreni agricoli coltivati e da edificazione sparsa tipica della zona agricola.

Il lotto di pertinenza presenta superfici pianeggianti e spazi scoperti direttamente connessi al fabbricato, funzionali all'uso agricolo e agrituristico.

Dal punto di vista tipologico e costruttivo, il fabbricato è riconducibile all'architettura rurale tradizionale, con sviluppo fuori terra e volumetria compatta. La struttura portante è realizzata in muratura piena con materiali tradizionali.

Le facciate presentano finiture tradizionali, con intonaci a base di calce e aperture di dimensioni contenute, tipiche dei fabbricati agricoli storici. Sono presenti elementi architettonici originari quali architravi in pietra locale e piccolo altare religioso murario, di dimensioni contenute, con affresco di soggetto sacro.

Si tiene a precisare che l'immobile in oggetto è stato interessato da interventi di ristrutturazione edilizia che ne avevano ripristinato le condizioni funzionali, impiantistiche e di finitura (vedasi pratiche edilizie). Allo stato attuale, tuttavia, l'unità risulta non utilizzata e priva di occupazione continuativa.

Il prolungato inutilizzo ha determinato un progressivo decadimento delle condizioni manutentive e ha favorito l'accesso non autorizzato di terzi, con conseguenti atti di vandalismo. Durante il sopralluogo sono stati riscontrati danneggiamenti diffusi, localizzati nella porzione immobiliare delle camere, consistenti nella rottura e manomissione di infissi esterni e danneggiamento di vetri e serramenti. Inoltre le finiture interne risultano parzialmente deteriorate, con presenza di fessurazioni murarie riconducibili a fenomeni di assetamento strutturale. Le lesioni presentano andamento prevalentemente verticale e/o inclinato e interessano sia lo strato superficiale di intonaco sia, in alcuni punti, la muratura sottostante.

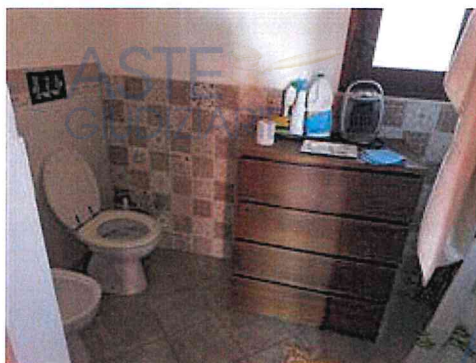
Si rileva, inoltre, che nella porzione dell'immobile principale (hall e cucina) risulta interessata da fenomeni di infiltrazioni proveniente dal lastrico solare. In particolare sono presenti aloni e macchie di umidità su soffitti e pareti con deterioramento degli strati di finitura. Tali manifestazioni sono presumibilmente riconducibili a infiltrazioni d'acqua dovute a compromissione dell'impermeabilizzazione del lastrico solare e richiedono interventi di verifica e ripristino del pacchetto impermeabilizzante, nonché il successivo risanamento delle superfici interne ammalorate.

Le condizioni rilevate rendono l'immobile attualmente non idoneo all'uso cui è destinato e ne compromettono la piena funzionalità e sicurezza.

Alla luce di quanto riscontrato, si rende necessario procedere con interventi qualificabili come ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria, comprendenti il ripristino e la sostituzione delle parti danneggiate, la verifica della funzionalità degli impianti, il rifacimento delle finiture interne e l'esecuzione di verifiche strutturali approfondite nella porzione interessata dalle lesioni, con eventuali opere di consolidamento qualora necessarie.

Tali interventi risultano indispensabili al fine di ripristinare le condizioni di sicurezza, stabilità, decoro e piena fruibilità dell'immobile.



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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
Agriturismo	115,00	x	100 %	=	115,00
appartamenti	120,00	x	100 %	=	120,00
scoperto	235,00	x	10 %	=	23,50
scoperto	465,00	x	5 %	=	23,25
<b>Totale:</b>	<b>935,00</b>				<b>281,75</b>

tecnico incaricato: Stefano Raho  
 Pagina 12 di 23

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/10/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/123080711/>

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: semiperiferica - Squinzano

Superfici principali e secondarie: 330

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 680.000,00 pari a 2.060,61 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 612.000,00 pari a 1.854,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/01/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113819737/>

Descrizione: Villa



tecnico incaricato: Stefano Raho  
Pagina 13 di 23






Indirizzo: Via Giuseppe Elia - Trepuzzi  
 Superfici principali e secondarie: 300  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 520.000,00 pari a 1.733,33 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 468.000,00 pari a 1.560,00 Euro/mq



## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 05/02/2026  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/126319951/>



Descrizione: Casa Indipendente  
 Indirizzo: Strada Comunale Raho snc, Novoli  
 Superfici principali e secondarie: 250



Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 325.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 5 %  
 Prezzo: 308.750,00 pari a 1.235,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE

Operazione estimativa assolutamente indispensabile è la determinazione di una nota quantità di denaro che, sotto certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto. Al mutare delle condizioni economiche generali nonché delle specifiche esigenze dei soggetti interessati, la quantità di denaro considerata equivalente al bene stesso può, infatti, risultare anche sensibilmente diversa; è possibile pertanto concludere che l'operazione intesa ad esprimere il valore di un bene economico è, in sostanza, una traduzione in termini monetari dell'unità attribuita appunto in quel particolare momento ed alla luce di tali specifiche condizioni, al bene economico in oggetto di stima. Una volta definito l'aspetto economico del bene in questione, sarà possibile procedere alla determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi di mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima. La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta comunque legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possono rappresentare gli elementi di confronto e quelle di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato. Si intende sottolineare cioè, che al fine di una corretta valutazione è indispensabile che gli immobili da scegliere come riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile fa parte. Si osserva che per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima a confronto (procedimento sintetico/comparativo), avendo a disposizione informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare; si è, infatti, condotta un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni rilevanti, sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento, facendo in particolare affidamento su fonti dirette o primarie quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari. Si è, inoltre, successivamente applicato le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Si è operato una stima prudenziale della commerciabilità futura, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili appropriati usi alternativi alla proprietà stessa, non prendendo, peraltro, in considerazione, elementi speculativi, ma, al contrario, introducendo nella stima il concetto di attenuazione delle tendenze del








mercato, dei canoni e dei tassi di capitalizzazione. Nella zona di ubicazione del presente immobile, ossia in zona periferica del Comune di Campi Salentina, sono stati riscontrati valori OMI di ville e villini di tipo Normale pari a 450/640 e valori di mercato di abitazioni pari a €/mq. 1.235,00/1.850,00. Il Valore di Mercato stimato nella presente relazione è stato inoltre determinato tenendo in considerazione numero di elementi e fattori influenti, quali lo stato di manutenzione dell'immobile, la vicinanza al centro del Comune e la presenza di ampi terreni di pertinenza esclusiva. Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per immobili con caratteristiche simili, il sottoscritto ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie dell'immobile in esame un valore pari ad €/mq 1.500,00. Si precisa che tale valore tiene conto dello stato attuale in cui si trova l'immobile. A causa di scarsità di comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, posti nello stessa zona di oggetto di stima vengono utilizzati comparabili in zone limitrofe rispecchiando comunque il medesimo mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Campi Salentina, agenzie: Campi Salentina-Squinzano e Trepuzzi, Lecce, osservatori del mercato immobiliare Campi Salentina, ed inoltre: professionisti del luogo e siti internet di agenzie immobiliari. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Campi Salentina, osservatori del mercato immobiliare Campi Salentina.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 281,75 x 1.500,00 = 422.625,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 422.625,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 422.625,00

BENI IN CAMPI SALENTINA LOCALITÀ CASINA MAGI SNC

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CAMPI SALENTINA località Casina Magi snc, della superficie commerciale di 79.304,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

I terreni oggetto della presente relazione sono situati in zona periferica, in contesto prettamente agricolo, caratterizzato da bassa densità edilizia e assenza di insediamenti produttivi rilevanti.

L'accesso avviene da strade comunali secondarie, in discreto stato di conservazione, idonee al transito dei mezzi agricoli.

L'area si presenta pianeggiante, condizione favorevole alle lavorazioni agricole meccanizzate.

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti, i terreni ricadono in zona agricola, con destinazione esclusiva o prevalente all'attività agricola.

Nel complesso, i terreni risultano in buono stato, serviti da elementi irrigui e con discreta gestione delle superfici coltivate. Non si rilevano criticità significative sotto il profilo agronomico o ambientale.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe vigneto - 2, superficie 9228, reddito

agrario 71,49 €, reddito dominicale 166,81 €, piano: T, intestato a  
derivante da Atto del 23/12/2008

Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 418 (catasto terreni), qualita/classe vigneto - 2, superficie 12880, reddito agrario 99,78 €, reddito dominicale 232,82 €, piano: T, intestato a

derivante da Atto del 23/12/2008  
Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 419 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto - 2, superficie 3150, reddito agrario 24,40 €, reddito dominicale 56,94 €, piano: T, intestato a

derivante da Atto del  
23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 419 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto - 2, superficie 10660, reddito agrario 27,53 €, reddito dominicale 33,03 €, piano: T, intestato a

, derivante da Atto  
del 23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n.  
228833 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto  
PI di LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 541 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto - 2, superficie 11000, reddito agrario 85,22 €, reddito dominicale 198,84 €, piano: T, intestato a

, derivante da Atto  
del 23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n.  
228833 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto  
PI di LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 541 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo - 2, superficie 6646, reddito agrario 15,45 €, reddito dominicale 32,61 €, piano: T, intestato a

derivante da Atto del  
23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 542 (catasto terreni), qualita/classe vigneto - 2, superficie 8640, reddito agrario 66,93 €, reddito dominicale 156,18 €, piano: T, intestato a

, derivante da Atto del 23/12/2008  
Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 544 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo - 1, superficie 797, reddito agrario 2,06 €, reddito dominicale 4,94 €, piano: T, intestato a

derivante da Atto del  
23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 544 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto - 2, superficie

10463, reddito agrario 81,06 €, reddito dominicale 189,13 €, piano: T, intestato a  
, derivante da Atto del  
23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008

- foglio 11 particella 545 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo - 1, superficie 403, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 2,50 €, piano: T, intestato a  
, derivante da Atto del  
23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008
- foglio 11 particella 545 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto - 2, superficie 5437, reddito agrario 42,12 €, reddito dominicale 98,28 €, piano: T, intestato a  
, derivante da Atto del  
23/12/2008 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) Repertorio n. 228833 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38350.1/2008 Reparto PI di  
LECCE in atti dal 31/12/2008

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: viti ,arboree: alberi di ulivo ,





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Squinzano, Comune di Guagnano e Comune di Cellino San Marco.), i parcheggi sono ottimi.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	al di sotto della media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	scorso

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area è situata al di fuori del centro abitato, in contesto ambientale prevalentemente agricolo, con presenza limitata di altri fabbricati rurali. Il compendio risulta accessibile tramite viabilità ordinaria a carattere comunale e/o podereale, in condizioni di percorribilità ordinarie. La zona è dotata dei soli servizi essenziali, tipici delle aree rurali periferiche.

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti, i terreni ricadono in zona agricola, con destinazione prevalente all'esercizio dell'attività agricola.

Eventuali interventi edilizi sono ammessi nei limiti previsti dalla normativa comunale e regionale in materia di edilizia rurale, nel rispetto degli indici e dei vincoli vigenti.

L'area si presenta pianeggiante, condizione favorevole alle lavorazioni agricole meccanizzate e alla razionale gestione colturale.

I terreni risultano regolarmente coltivati e mantenuti, con evidenti segni di lavorazioni agricole periodiche. All'interno della proprietà sono presenti uno o più pozzi agricoli, destinati all'approvvigionamento idrico per uso irriguo.

Non si riscontrano fenomeni di abbandono, degrado o erosione significativi. Le sistemazioni agrarie appaiono adeguate alla morfologia pianeggiante dei luoghi.

La posizione periferica, la pianeggiabilità dell'area e la presenza di colture specializzate rendono i fondi idonei a un utilizzo agricolo continuativo, in conformità alla destinazione urbanistica vigente e alle tradizioni culturali locali.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella 229	9.228,00	x	100 %	=	9.228,00
particella 418	12.880,00	x	100 %	=	12.880,00
particella 419	13.810,00	x	100 %	=	13.810,00
particella 541	17.646,00	x	100 %	=	17.646,00
particella 542	8.640,00	x	100 %	=	8.640,00
particella 544	11.260,00	x	100 %	=	11.260,00
particella 545	5.840,00	x	100 %	=	5.840,00
<b>Totale:</b>	<b>79.304,00</b>				<b>79.304,00</b>





**VALUTAZIONE:**



**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **03/12/2025**

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/122394872/>

Descrizione: **Terreno agricolo in Vendita**

Indirizzo: **Trepuzzi via Andrano 1**

Superfici principali e secondarie: **7000**

Superfici accessorie:

Prezzo: **7.000,00 pari a 1,00 Euro/mq**



**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **02/02/2026**

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/21198582/>

Descrizione: **Terreno in vendita**

Indirizzo: **Strada Provinciale 120**

Superfici principali e secondarie: **14000**

Superfici accessorie:

Prezzo: **25.000,00 pari a 1,79 Euro/mq**



**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **09/07/2025**

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/27491613/>

Descrizione: **Terreno in vendita**

Indirizzo: **Strada Provinciale 103, km 2**

tecnico incaricato: Stefano Raho  
Pagina 20 di 23



Superfici principali e secondarie: 13000

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 1,54 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE

Operazione estimativa assolutamente indispensabile è la determinazione di una nota quantità di denaro che, sotto certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto. Al mutare delle condizioni economiche generali nonché delle specifiche esigenze dei soggetti interessati, la quantità di denaro considerata equivalente al bene stesso può, infatti, risultare anche sensibilmente diversa; è possibile pertanto concludere che l'operazione intesa ad esprimere il valore di un bene economico è, in sostanza, una traduzione in termini monetari dell'unità attribuita appunto in quel particolare momento ed alla luce di tali specifiche condizioni, al bene economico in oggetto di stima. Una volta definito l'aspetto economico del bene in questione, sarà possibile procedere alla determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi di mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima. La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta comunque legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possono rappresentare gli elementi di confronto e quelle di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato. Si intende sottolineare cioè, che al fine di una corretta valutazione è indispensabile che gli immobili da scegliere come riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile fa parte. In merito al terreno, tenuto conto delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti vari, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde, amenità del sito, assenza di inquinamento, etc.), delle caratteristiche di posizione, esposizione prevalente, panoramicità, prospicienza, etc.), delle caratteristiche tipologiche (natura del terreno, giacitura, clima, sistemazione superficiale, etc.), delle caratteristiche di tipo produttivo, il criterio di stima più consono alla risoluzione del quesito estimativo è il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico/comparativo.

Si osserva che per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima a confronto, avendo a disposizione informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare; si è, infatti, condotta un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni rilevanti, sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento, facendo in particolare affidamento su fonti dirette o primarie quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari. Si è, inoltre, successivamente applicato le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Si è operato una stima prudenziale della commerciabilità futura, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili appropriati usi alternativi alla proprietà stessa, non prendendo, peraltro, in considerazione, elementi speculativi, ma, al contrario, introducendo nella stima il concetto di attenuazione delle tendenze del mercato, dei canoni e dei tassi di capitalizzazione. Nella zona di ubicazione del presente immobile, ossia in zona periferica del Comune di Campi Salentina, sono stati riscontrati valori di mercato per terreni agricoli di tipologia simile, compresi tra 1,00/1,79 €/mq. Il Valore di Mercato stimato nella presente relazione è stato inoltre determinato tenendo in considerazione numero di elementi e fattori influenti, quali la vicinanza al centro del Comune e del capoluogo di Provincia. Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica del suolo in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per suoli con caratteristiche similari, il sottoscritto ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie del terreno in esame la somma di €/mq 1,50. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Campi Salentina, agenzie: Campi Salentina, osservatori del mercato immobiliare Campi Salentina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79.304,00 x 1,50 = 118.956,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 118.956,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 118.956,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Campi Salentina, agenzie: Campi Salentina, osservatori del mercato immobiliare Campi Salentina, ed inoltre: professionisti del luogo e siti internet di agenzie immobiliari

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	Agriturismo	281,75	0,00	422.625,00	422.625,00
B	terreno agricolo	79.304,00	0,00	118.956,00	118.956,00
				<b>541.581,00 €</b>	<b>541.581,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.870,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 538.711,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: € 80.806,65

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€ 457.904,35</b>

data 23/03/2026

il tecnico incaricato  
Stefano Raho

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Stefano Raho  
Pagina 23 di 23

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



