
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000335/15

Giudice Dr. Pietro ERREDE

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Massimo Ratta
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1702
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. .*

con studio in Cavallino (Lecce) via 2 Giugno, 8

cellulare: 329 3115796

email: massimo.ratta@yahoo.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Beni in Lecce (Lecce)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecce (Lecce) frazione San Cataldo - Frigole .
Composto da villetta unifamiliare. L'immobile originario è costruito ante '67. E' stato ristrutturato intorno al 1990. Il fabbricato non è in buono stato di conservazione. Si presenta sul fronte strada con un giardinetto recintato. Da approfondimenti tramite estratto di mappa, tale giardino risulta nella particella 128 della stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento. La villa, a copertura piana, ha un porticato antistante. All'interno sono presenti: ingresso, soggiorno, due camere, due bagni e cucina - sala da pranzo. L'immobile confina, verso il retro del fronte strada, con la particella 4. Questa è in parte recintata con muratura in blocchi di cemento ed utilizzata come giardino dell'appartamento. All'interno di questo giardino è presente una volumetria abusiva coperta con onduline in fibro-cemento che sviluppa una superficie di circa 260 mq. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **170,83**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 145 mappale 129 categoria A/4, classe 3, superficie catastale Totali: 191 mq Totale escluse aree scoperte: 179 mq, composto da vani 8 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 495,80.
Coerenze: foglio 145 particelle 128, 4, 29
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce (Lecce) frazione San Cataldo - Frigole .
Superficie complessiva di circa mq **2517**.
Identificato al catasto terreni: intestata a foglio 145 mappale 4 qualità FU D ACCERT, superficie catastale 2.561 mq. Coerenze: foglio 145 particelle 129, 29, 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da e in qualità di figlio e nuora della proprietaria

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

- 4.2.1. Iscrizioni:**
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di ,
contro , a firma di Notaio Rocco Mancuso in data 16/12/2010
ai nn. 26017 iscritto a Lecce in data 17/12/2010 ai nn. 9123
importo ipoteca: 154.000,00
importo capitale: 77.000,00
- 4.2.2. Pignoramenti:**

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Massimo Ratta



Pignoramento derivante da mutuo a favore di _____ contro
e _____ a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello Lecce in
data 14/05/2015 trascritto a Lecce in data 19/06/2015 ai nn. 17467

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: regolarizzabili mediante Nella
particella 4 è presente una volumetria abusiva di circa 260 mq. Tale volumetria
non è regolarizzabile ed è previsto il ripristino dello stato dei luoghi.

ripristino dello stato dei luoghi: € 5.000,00

spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 6.000,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ proprietario dal 09/04/1990 ad oggi in forza di
denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Lecce in data 09/04/1990
registrato a Lecce in data 26/05/1990 ai nn. denuncia n. 35 vol. 311 trascritto a Lecce in
data 09/10/1990 ai nn. 27449

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. L'immobile originario è antecedente al 1967. Da indagini presso l'Ufficio Tecnico di
Lecce non sono pervenute pratiche edilizie.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecce (Lecce) frazione San
Cataldo - Frigole .

Composto da villetta unifamiliare. L'immobile originario è costruito ante '67. E' stato ristrutturato
intorno al 1990. Il fabbricato non è in buono stato di conservazione. Si presenta sul fronte strada
con un giardinetto recintato. Da approfondimenti tramite estratto di mappa, tale giardino risulta
nella particella 128 della stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento. La villa, a copertura
piana, ha un porticato antistante. All'interno sono presenti: ingresso, soggiorno, due camere, due
bagni e cucina - sala da pranzo. L'immobile confina, verso il retro del fronte strada, con la
particella 4. Questa è in parte recintata con muratura in blocchi di cemento ed utilizzata come
giardino dell'appartamento. All'interno di questo giardino è presente una volumetria abusiva
coperta con onduline in fibro-cemento che sviluppa una superficie di circa 260 mq. posto al piano
terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **170,83**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 145
mappale 129 categoria A/4, classe 3, superficie catastale Totali: 191 mq Totale escluse aree
scoperte: 179 mq, composto da vani 8 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 495,80.

Coerenze: foglio 145 particelle 128, 4, 29

L'edificio è stato costruito nel ante '67, ristrutturato nel 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00
metri.

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Massimo Ratta



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	170,83	1,00	170,83
	Sup. reale lorda	170,83		170,83

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: piana, materiale: pietra locale.

Componenti edilizie e costruttive:*Infissi esterni:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:*Fognatura:*

tipologia: mista, recapito: pozzo perdente.

Accessori:**Descrizione terreno agricolo di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce (Lecce) frazione San Cataldo - Frigole .

Superficie complessiva di circa mq **2517**.

Identificato al catasto terreni: intestata a

foglio 145

mappale 4 qualità FU D ACCERT, superficie catastale 2.561 mq.

Coerenze: foglio 145 particelle 129, 29, 5

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia piana

La tessitura è costituita prevalentemente da una parte è incolta e accessibile dalla strada, l'altra recintata e di pertinenza dell'abitazione

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Delibera della Giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989 l'immobile è identificato nella zona E 1 "zone agricole produttive normali"

Norme tecniche ed indici: normata dall'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G. vigente

Nello strumento urbanistico PPTR adottato: in forza di delibera GR n 176 del 16/02/2015

Norme tecniche ed indici: ricade in "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico" - "Vincolo idrogeologico"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
pertinenza dell'abitazione incolto	Sup. reale lorda	1.390,00	1,00	1.390,00
	Sup. reale lorda	1.127,00	0,20	225,40
	Sup. reale lorda	2.517,00		1.615,40

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

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Massimo Ratta



Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente.

Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari di zona.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	170,83	€ 500,00	€ 85.415,00
- Valore corpo:			€ 85.415,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 85.415,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 85.415,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
pertinenza dell'abitazione	1.390,00	€ 10,00	€ 13.900,00
incolto	225,40	€ 10,00	€ 2.254,00
	1.615,40		€ 16.154,00
- Valore corpo:			€ 16.154,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 16.154,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 16.154,00

Riepilogo:

		Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	170,83	€ 85.415,00	€ 85.415,00
B	terreno agricolo	2517	€ 16.154,00	€ 16.154,00
			€ 101.569,00	€ 101.569,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Massimo Ratta



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:	€ 15.235,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 86.333,65
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:	€ 80.333,65

Relazione lotto 001 creata in data 09/02/2016
Codice documento: E067-15-000335-001

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Massimo Ratta



Beni in Lecce (Lecce)
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce (Lecce) frazione San Cataldo - Frigole .
Superficie complessiva di circa mq **14808**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a _____ foglio 145 mappale 29
qualità PASCOLO, classe U, superficie catastale 1 40 00, - reddito agrario: 10,12 Euro, - reddito dominicale: 14,46 Euro.
Coerenze: foglio 145 particelle 3, 4, 5, 129, salvo altri
- terreni: intestata a _____ foglio 145 mappale 29
qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 08 08, - reddito agrario: 1,04 Euro, - reddito dominicale: 0,58 Euro.
Coerenze: foglio 145 particelle 3, 4, 5, 129, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: _____ periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo a favore di _____ ,
contro _____ , a firma di Notaio Rocco Mancuso in data 16/12/2010 ,
ai nn. 26017 iscritto a Lecce in data 17/12/2010 ai nn. 9123
importo ipoteca: 154.000,00
importo capitale: 77.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da mutuo a favore di _____ contro _____
e _____ a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello Lecce in
data 14/05/2015 trascritto a Lecce in data 19/06/2015 ai nn. 17467

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Massimo Ratta



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

proprietario dal 09/04/1990 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Lecce in data 09/04/1990 registrato a Lecce in data 26/05/1990 ai nn. denuncia n. 35 vol. 311 trascritto a Lecce in data 09/10/1990 ai nn. 27449

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce (Lecce) frazione San Cataldo - Frigole .

Superficie complessiva di circa mq 14808.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a PASCOLO, classe U, superficie catastale 1 40 00, - reddito agrario: 10,12 Euro, - reddito domenicale: 14,46 Euro. foglio 145 mappale 29 qualità
Coerenze: foglio 145 particelle 3, 4, 5, 129, salvo altri
- terreni: intestata a SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 08 08, - reddito agrario: 1,04 Euro, - reddito domenicale: 0,58 Euro. foglio 145 mappale 29 qualità
Coerenze: foglio 145 particelle 3, 4, 5, 129, salvo altri

Il terreno ha una forma a "L", una orografia piana

La tessitura è costituita prevalentemente da incolta a pascolo

Le sistemazioni agrarie presenti sono inesistenti

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Delibera della Giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989 l'immobile è identificato nella zona parte E 1 "zone agricole produttive normali" e parte "Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria"

Norme tecniche ed indici: normata dall'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G. vigente

Nello strumento urbanistico PPTR adottato: in forza di delibera GR n 176 del 16/02/2015

Norme tecniche ed indici: ricade in "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico" - "Vincolo idrogeologico"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	14.808,00	1,00	14.808,00
	Sup. reale lorda	14.808,00		14.808,00

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

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Massimo Ratta



Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poichè la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente.

Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari di zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	14.808,00	€ 2,00	€ 29.616,00
- Valore corpo:			€ 29.616,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 29.616,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 29.616,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderato	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	14808	€ 29.616,00	€ 29.616,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.442,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 25.173,60



Beni in Lecce (Lecce)
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce (Lecce) frazione San Cataldo - Frigole .
Superficie complessiva di circa mq **4060**.
Identificato al catasto terreni: intestata a _____ nata a _____ foglio 81 mappale 116 qualità PASCOLO CESPUG, classe 1, superficie catastale 40 60, - reddito agrario: 1,47 Euro, - reddito dominicale: 3,77 Euro.
Coerenze: foglio 81 particelle 114, 117, 97, salvo altri
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce (Lecce) frazione San Cataldo - Frigole .
Superficie complessiva di circa mq **218**.
Identificato al catasto terreni: intestata a _____ nata a _____ foglio 81 mappale 114 qualità PASCOLO, classe U, superficie catastale 02 18, - reddito agrario: 0,16 Euro, - reddito dominicale: 0,23 Euro.
Coerenze: foglio 81 particelle 115, 116, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna*
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da mutuo a favore di _____ contro _____ e _____ a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello Lecce in data 14/05/2015 trascritto a Lecce in data 19/06/2015 ai nn. 17467
4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Massimo Ratta



nata a _____ proprietario dal 16/07/2002 ad oggi in forza di donazione a firma di Notaio Biagio Di Pietro in data 16/07/2002 ai nn. 141254 registrato a Lecce in data 05/08/2002 ai nn. 5364 trascritto a Lecce in data 02/08/2002 ai nn. 28588

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce (Lecce) frazione San Cataldo - Frigole .

Superficie complessiva di circa mq **4060**.

Identificato al catasto terreni: intestata a _____ nata a _____ foglio 81 mappale 116 qualità PASCOLO CESPUG, classe 1, superficie catastale 40 60, - reddito agrario: 1,47 Euro, - reddito domenicale: 3,77 Euro.

Coerenze: foglio 81 particelle 114, 117, 97, salvo altri

Il terreno ha una forma a "U", una orografia piana

Le sistemazioni agrarie presenti sono ulivi

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Delibera della Giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989 l'immobile è identificato nella zona E I "zone agricole produttive normali"

Norme tecniche ed indici: normata dall'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G. vigente

Nello strumento urbanistico PPTR adottato: in forza di delibera GR n 176 del 16/02/2015 Norme tecniche ed indici: ricade in parte in "Aree di rispetto Boschi"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	4.060,00	1,00	4.060,00
	Sup. reale lorda	4.060,00		4.060,00

Accessori:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce (Lecce) frazione San Cataldo - Frigole .

Superficie complessiva di circa mq **218**.

Identificato al catasto terreni: intestata a _____ nata a _____ foglio 81 mappale 114 qualità PASCOLO, classe U, superficie catastale 02 18, - reddito agrario: 0,16 Euro, - reddito domenicale: 0,23 Euro.

Coerenze: foglio 81 particelle 115, 116, salvo altri

Il terreno ha una forma triangolare, una orografia piana

Le sistemazioni agrarie presenti sono ulivi

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Delibera della Giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989 l'immobile è identificato nella zona E I "zone agricole produttive normali"

Norme tecniche ed indici: normata dall'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G. vigente

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Massimo Ratta



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	218,00	1,00	218,00
	Sup. reale lorda	218,00		218,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente.

Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari di zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	4.060,00	€ 3,00	€ 12.180,00
- Valore corpo:			€ 12.180,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.180,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.180,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	218,00	€ 3,00	€ 654,00
- Valore corpo:			€ 654,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 654,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 654,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	4060	€ 12.180,00	€ 12.180,00
B	terreno agricolo	218	€ 654,00	€ 654,00

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Massimo Ratta



€ 12.834,00

€ 12.834,00

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:

€ 1.925,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 10.908,90

Relazione lotto 003 creata in data 09/02/2016
Codice documento: E067-15-000335-003

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Massimo Ratta



Beni in Lecce (Lecce)
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce (Lecce) frazione San Cataldo - Frigole .
Superficie complessiva di circa mq **5740**.
Identificato al catasto terreni: intestata a _____ nata a _____ foglio 68
mappale 217 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 57 40, - reddito agrario:
8,89 Euro, - reddito domenicale: 13,34 Euro.
Coerenze: foglio 68 particelle 181, 218, 123, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento derivante da mutuo a favore di _____ contro
 e _____ a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello Lecce in
 data 14/05/2015 trascritto a Lecce in data 19/06/2015 ai nn. 17467
 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- 6.1 Attuali proprietari:**
 _____ nata a _____ proprietario dal 16/07/2002 ad oggi in forza di
 donazione a firma di Notaio Biagio Di Pietro in data 16/07/2002 ai nn. 141254 registrato
 a Lecce in data 05/08/2002 ai nn. 5364 trascritto a Lecce in data 02/08/2002 ai nn. 28588

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Massimo Ratta



Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Lecce (Lecce) frazione San Cataldo - Frigole .

Superficie complessiva di circa mq 5740.

Identificato al catasto terreni: intestata a _____ nata a _____ foglio 68 mappale 217 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 57 40, - reddito agrario: 8,89 Euro, - reddito domenicale: 13,34 Euro.

Coerenze: foglio 68 particelle 181, 218, 123, salvo altri

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia piana

Le sistemazioni agrarie presenti sono ulivi

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Delibera della Giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989 l'immobile è identificato nella zona E 1 "zone agricole produttive normali"

Norme tecniche ed indici: normata dall'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G. vigente

Nello strumento urbanistico PPTR adottato: in forza di delibera GR n 176 del 16/02/2015

Norme tecniche ed indici: ricade in parte in "Aree di rispetto Boschi" e parte in "Boschi"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	5.740,00	1,00	5.740,00
	Sup. reale lorda	5.740,00		5.740,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente.

Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari di zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Pietro ERREDE

Perito: Arch. Massimo Ratta



terreno	5.740,00	€ 7,00	€ 40.180,00
- Valore corpo:			€ 40.180,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 40.180,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 40.180,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	5740	€ 40.180,00	€ 40.180,00

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:

€ 6.027,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 34.153,00

Relazione lotto 004 creata in data 09/02/2016
Codice documento: E067-15-000335-004

il perito
Arch. Massimo Ratta

Giudice Dr. Pietro ERREDE
Perito: Arch. Massimo Ratta