
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 000490/17

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Custode Giudiziario Esecutato

ELABORATO PERITALE
LOTTO_001

Tecnico incaricato: Ing. Paolo De Masi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°1542
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. DMS PLA 65R18 E506A - P.Iva 02870530751

con studio in Lecce (LE) via Isabella Castriota 13
telefono: 0832/ 28 83 69
cellulare: 328/48 69 844
fax: 0832/18 30 397
email: paolo.demasi@europrogetti-srl.it

Heimdall Studio – www.hestudio.it



Terreno agricolo in Ugento (Lecce) – Località “San Nicola”

SP 72 (via per Casarano)



39.969030, 18.161894

LOTTO_001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Terreno agricolo in Ugento (Lecce) – Località “San Nicola” – SP 72 (via per Casarano).**

L’immobile si raggiunge percorrendo strade interpoderali, accessibili in maniera diretta dalla SP 72 (via per Casarano)

L’estensione complessiva del lotto è pari a 2.336,00 mq

Identificato al catasto terreni del Comune di Ugento (LE): foglio 11, particella 196, qualità Uliveto di classe 4[^], sup. catastale 2.336,00 mq, redd. dom. € 3,02 e redd. agr. € 3,62.

Coerenze: a nord con p.lle 189 e 193, a sud con p.lla 370, ad est con p.lla 193 e ad ovest con p.lla 189.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:



Trattasi di un terreno agricolo sito nell’agro del Comune di Ugento, in località “San Nicola”.

Così come meglio si evince dall’estratto corografico laterale, il terreno si raggiunge a partire dalla SP72 (cfr. coordinate geografiche: 39.969887, 18.158919), percorrendo una prima strada interpoderale per circa 240 mt, ed attraversando altre proprietà per circa 80 mt, a mezzo di servitù di passaggio.

L’estensione complessiva del lotto è pari a 2.336,00 mq.

Caratteristiche zona: agricola.

Servizi della zona: assenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Immobile 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: nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni: nessuna.

4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Paolo De Masi



- **Pignoramento immobiliare n.26541 gen. e n.20266 part. del 08/08/2017, a favore**

Note:

Il gravame si riferisce a: terreno in Ugento (LE), distinto nel NCT al fg.11 p.lla 196.

- 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. *Strumento urbanistico vigente:*

Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Delib. G.R. n.3846 del 01/08/1989 e n.1031 del 02/03/1990.

Attualmente, l'unità immobiliare in esame ricade in "E_j: Agricola produttiva normale".

Norme tecniche ed indici:

Si riportano, in sintesi, gli indici urbanistico-edilizi che caratterizzano la suddetta zona omogenea, con la precisazione che ogni ulteriore approfondimento è puntualmente riportato nelle allegate norme tecniche di attuazione.

Tipi edilizi ammessi: case rurali, opifici;

Destinazione d'uso: residenziale a servizio dell'azienda agricola, Impianti per la produzione e trasformazione dei prodotti agricoli, Stalle.

Indici:

- 1) – superficie minima del lotto: 10.000,00 mq;
- 2) – I.F. fondiaria: 0,03 mc/mq;
- 3) ecc.

4.3.2. *Conformità urbanistico-edilizia:* nessuna difformità.

4.3.3. *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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno	
Ulteriori avvertenze: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

per atto notaio del 21/12/2006 (rep.n.17513 e racc.n.6401), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 19/01/2007 ai nn.2212/2880.

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

Descrizione Terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Terreno agricolo** in Ugento (Lecce) – Località "San Nicola" – SP 72 (via per Casarano).

Trattasi di un fondo rustico il cui sviluppo planimetrico è caratterizzato da una forma rettangolare, con profilo orografico regolare.

Il suolo agrario è di sufficiente fertilità, lavorabilità e profondità. Sotto il profilo fisico-meccanico, lo strato pedologico è costituito da un mezzano impasto argilloso-calcareo, caratterizzato da una sufficiente permeabilità.

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI
Curatore/Custode:
Perito: Ing. Paolo De Masi



L'accesso al fondo avviene a partire dalla SP72 (cfr. coordinate geografiche: 39.969887, 18.158919), percorrendo una prima strada interpoderale per circa 240 mt, ed attraversando altre proprietà per circa 80 mt, a mezzo di servitù di passaggio.

Il fondo, che risulta perimetrato da muretto a secco di altezza pari a circa 1,00 mt, è coltivato ad oliveto per olive da olio, ed è caratterizzato dalla presenza di alberi di età variabile dagli 80/100 anni, impiantati secondo un sesto piuttosto irregolare.

Tutte le piante si presentano in un totale stato di abbandono in relazione alle operazioni colturali, e quindi con un mediocre grado di sviluppo e vigoria. Anche le caratteristiche vegeto-produttivo delle piante, ed il loro livello produttivo, possono ritenersi mediocri.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

Per quanto riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato del Terreno agricolo in esame, lo scrivente ha ritenuto di dover applicare un "Approccio diretto di mercato", attraverso un procedimento di tipo sintetico comparativo.

Nel caso specifico è stato preso come riferimento l' "Osservatorio dei Valori Agricoli – O.V.A." (WWW.exeo.it), in quanto i dati da esso forniti sono frutto di un costante monitoraggio dei valori agricoli dell'intero territorio nazionale, e derivati a seguito di successiva estrapolazione sulla base di dati di mercato noti o di più immediata rilevanza, il tutto basato sulla conoscenza generale del mondo agricolo. A ciò si aggiunge l'ulteriore aspetto che alle operazioni di rilevazione nell'ambito del suddetto Osservatorio, partecipano esperti nella materia dell'estimo (supportati da operatori locali, con conoscenza del mercato immobiliare delle varie zone), oltre al fatto che l'Osservatorio ha anche un suo accreditamento in sede giudicante¹

Quindi, con riferimento al Comune di Ugento, i valori di un uliveto – in condizioni di ordinarietà – risultano i seguenti:

Qualità coltura	Valore minimo	Valore massimo
Uliveto	€ 11.000,00 per Ha	€ 27.000,00 per Ha

mentre i coefficienti di correzione necessari per poter portare i predetti "valori" alla reale condizione sono:

Tabella E506C – Uliveto – Tutti i Comuni ove presente la coltura					
Accesso		Esposizione		Giacitura	
buono	1,00	buona	1,00	pianeggiante	1,00
sufficiente	0,95	normale	0,95	acclive	0,95
insufficiente	0,90	carente	0,90	mediocri	0,90
Ubicazione		Densità piante		Età	
eccellente	1,00	alta	1,00	1/3 dall'impianto	0,85
normale	0,95	ordinaria-bassa	0,80	tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,925
Cattiva	0,90			oltre 2/3 dall'impianto	1,00

e pertanto, considerato lo stato generale in cui versano le piante e la particolare contingenza del mercato locale, lo scrivente ritiene di dover applicare un valore pari a:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 11.000,00 \text{ per ettaro} * 0,95 \text{ (coeff. accesso)} * 0,95 \text{ (coeff. esposizione)} * 1,00 \text{ (coeff. giacitura)} \\ & * 0,95 \text{ (coeff. ubicazione)} * 0,80 \text{ (coeff. densità piante)} * 1,00 \text{ (età)} = \\ & \text{€ } 7.545,00 \text{ per ettaro.} \end{aligned}$$

¹ - «In sede di applicazione del criterio sintetico - comparativo, l'impossibilità di reperire un numero significativo di atti di compravendita, può valere a far ritenere assillito il mercato dei fondi di cui è causa, non già a considerare insussistente il valore di mercato dell'area in oggetto». In detta circostanza devono ritenersi sicuramente più attendibili e meno astratti i dati forniti dalla Exeo (editore di pubblicazioni specializzate di settore), rispetto a quelli delle cd. tabelle V.A.M., trattandosi appunto di valori desunti sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevanza, elaborati con metodologie induttive da professionisti qualificati operanti sul territorio». Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014.

- «Al fine della valutazione dei suoli oggetto di esproprio, rispetto alle conclusioni del c.t.u. prive di pregio e sostanzialmente immotivate, non essendo supportate da un adeguato dataset probatorio (cessioni volontarie, perizie giudiziarie, accertamenti di valore di natura fiscale, pubblicazioni specializzate di settore, etc.) e risultando quindi sganciate da qualsivoglia riscontro fattuale, tanto da potersi definire sostanzialmente apodittiche ed arbitrarie, devono ritenersi sicuramente più attendibili e meno astratti i dati rinvenibili nel "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli" pubblicato dalla Exeo (editore di pubblicazioni specializzate di settore), trattandosi di tabelle differenziate per qualità di coltura e che raccolgono valori parametrizzati su un ventaglio assai ampio di caratteristiche del suolo, così consentendo di adattare le analisi alla specifica situazione» Trib. Reg. Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014

8.2. Valutazione corpi

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Paolo De Masi



Terreno agricolo*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

Peso ponderale: 100

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

Destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Terreno agricolo	2.336,00	7.545,00	1.763,00
- Valore corpo			€ 1.763,00
- Valore complessivo intero			€ 1.763,00
- Valore complessivo diritto e quota			€ 1.763,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	2.336,00	€ 1.763,00	€ 1.763,00
Totale:				€ 1.763,00

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:	€	- 264,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (calcolate sul valore di diritto e quota).	€	Nessuno
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:	€	1.499,00
Arrotondato a:	€	1.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 29/01/2018
Codice documento: E067-17-000490-001

il perito
Ing. Paolo De Masi

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI
Curatore/Custode:
Perito: Ing. Paolo De Masi

