TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

Edilcassa di Puglia
Contro
[redacted]

Proc. N. 173/2022

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Annafrancesca CAPONE**

Tecnico incaricato: ***Arch. Massimo Ratta***

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della prov. di Lecce al N. 1702
iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Lecce al N. 11
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Lecce al N. 58
C.F. RTTMSM81C07E506V- P.Iva 04345070751
Supersano LE - via Stesi I, snc
Cavallino LE - via 2 Giugno, 8

cellulare: +39 329 31 15 796

email: archrattamassimo@gmail.com
pec: massimo.ratta@pec.it

Firmato Da: RATTA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbb3c2a46619b5fe52c728e429feee

INDAGINE CIRCA IL DEPOSITO DEI CERTIFICATI

Analizzata la documentazione presente sul fascicolo telematico, il CTU osserva che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri.

Si precisa che,
per quanto riguarda il LOTTO 1 (comune di Andrano foglio 5 part. 257) l'atto di provenienza dell'immobile da parte del debitore risale al 21/04/2017 e trascritto in data 22/05/2017, cioè meno di vent'anni.
Il precedente atto di provenienza è una Denunzia (nei passaggi per causa morte) del 17/08/2005 registrata in data 03/03/2006,

Per quanto riguarda il LOTTO 2 (comune di Andrano foglio 16 part. 318) l'atto di provenienza dell'immobile da parte del debitore risale al 09/03/2001 e trascritto in data 09/04/2001, cioè più di vent'anni.

Beni in ANDRANO (LE) – terreno foglio 5 part. 257
Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andrano (Lecce).
   Superficie complessiva di circa mq **5.200**.
   Identificato in catasto:
   - terreni: intestata a [redacted] foglio 5 particella 257 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 5.200 mq, - reddito agrario: 9,40 €, - reddito domenicale: 9,40 €.
   Coerenze: foglio 5 part 133, 772, 1117, 1118, 1106, 253, salvo altri.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Caratteristiche della zona: periferica (sufficiente) a traffico locale.

3. **STATO DI POSSESSO**
   Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta: occupato [redacted]

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***

Firmato Da: RATTA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbb3c2a46619b5fe52c728e429feee

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: TRASCRIZIONE del 03/06/2022 - Registro Particolare 16199 Registro Generale 20687
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 544/2022 del 22/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia: L'immobile risulta conforme.

4.3.2 Conformità catastale: L'immobile risulta conforme.

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:

[redacted] nato a POGGIARDO (LE) il 27/12/1977 proprietario per la quota di 1/1 dal 21/04/1917 in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA repertorio n. 10626, registrato a Maglie il 20/05/2017 al n. 1505, trascritto a Lecce il 22/05/2017 Registro Particolare 12146 Registro Generale 16135.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Andrano (Lecce) nei pressi della SP 81 via Vecchia per Diso.
Superficie complessiva di circa mq **5.200**.
Identificato al catasto terreni: intestato [redacted]
foglio 5 foglio 257 qualità ULIVETO, classe 03, superficie catastale 5.200 mq,
reddito agrario: 9,40 €, - reddito domenicale: 9,40 €.
Coerenze: foglio 5 part 133, 772, 1117, 1118, 1106, 253, salvo altri.
Il terreno ha una forma rettangolare a orografia piana. [redacted]
La tessitura è costituita prevalentemente da uliveto. Sono presenti circa ottanta alberi di ulivo colpiti da xylella.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale approvato definitivamente dalla Giunta Regionale della Puglia il 21 Marzo 2006 con delibera n. 353 pubblicata sul BURP n. 46 del 12-04-2006;

Firmato Da: RATTA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbb3c2a466619b5fe52c728e429feee

preso atto del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato dalla Giunta della Regione Puglia il 16 Febbraio 2015 con deliberazione n. 176, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 40 del 23 Marzo successivo, con la relativa normativa tecnica.

L'immobile ricade in **Zona "E.2" – Agricoltura con prevalenti colture arboree** - in cui è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.
Nella suddetta Zona sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di ordinaria e straordinaria
manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento "una tantum" del 20 % della superficie utile SU preesistente.
In relazione alla struttura aziendale sono consentiti la residenza e relativi annessi rustici a servizio della
produzione agricola aziendale con I. F. F. di 0,02 mc/mq superficie minima dell'area interessata dall'intervento pari ad un ettaro (Ha 1.00.00) e superficie utile massima realizzabile pari a 40 mq.
Per le aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 2 ettari è consentito un volume massimo per la residenza di 400 mc. aumentabile di 30 mc/Ha per superfici oltre i 2 Ha.
Per attrezzature a servizio della produzione agricola l'I. F. F. è pari a 0,03 mc/mq.
In detta Zona, comunque, le nuove costruzioni sia a carattere produttivo sia a carattere abitativo, vanno ammesse solo per soddisfare le necessità della produzione agricola, rivenienti da specifici strumenti di pianificazione (piano zonale o di utilizzazione o di sviluppo aziendale).

Dovranno essere rispettate le prescrizioni del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato dalla Giunta della Regione Puglia il 16 Febbraio 2015 con deliberazione n. 176, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 40 del 23 Marzo successivo, con la relativa normativa tecnica ed i vincoli specifici come risultanti dalle seguenti Tavole di detto Piano:
6.1.1 – COMPONENTI GEOMORFOLOGICHE;
6.1.2 – COMPONENTI IDROLOGICHE;
6.2.1 – COMPONENTI BOTANICO VEGETAZIONALI;
6.2.2 – COMPONENTI DELLE AREE PROTETTE E DEI SITI NATURALISTICI;
6.3.1 – COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE;
6.3.2 – COMPONENTI DEI VALORI PERCETTIVI;
6.4 – SCHEDE DI IDENTIFICAZIONE E DEFINIZIONE DELLE SPECIFICHE DISCIPLINE D'USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
terreno	Sup. reale lorda	5.200	1,0	5.200

Firmato Da: RATTA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbb3c2a46619b5fe52c728e429feee

Sup. reale lorda	**5.200**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
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 similari, 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 Andrano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

8.3 Valutazione corpi

A. Terreno

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	5.200 mq	*€ 5,00*	*€ 26.000,00*
	5.200 mq		***€ 26.000,00***

Valore corpo:	*€ 26.000,00*
Valore accessori.	*€ 0,00*
Valore complessivo intero:	*€ 26.000,00*
Valore complessivo diritto e quota:	*€ 26.000,00*

Riepilogo:

Firmato Da: RATTA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbb3c2a46619b5fe52c728e429feee

ID	*Immobile*	*Superficie lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	*terreno*	*5.200 mq*	*€ 26.000,00*	*€ 26.000,00*

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 22.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.100,00

Beni in Andrano (LE) – terreno foglio 16 part. 318
Lotto 002

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno agricolo sito in Andrano (Lecce).
Superficie complessiva di circa mq **7.610**.
Identificato in catasto:
- terreni: [redacted]
particella 318 qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 7.610 mq, - reddito agrario: 19,65 €, - reddito domenicale: 13,76 €.
Coerenze: foglio 16 part 431, 432, 471, 317, 453, 454, 316, 319, 94, salvo altri.

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: periferica (sufficiente) a traffico locale.

11. STATO DI POSSESSO

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta: occupato [redacted]

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Firmato Da: RATTA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbb3c2a46619b5fe52c728e429feee

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

12.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna***

12.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***

12.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

12.2.1 Iscrizioni: ***Nessuna***

12.2.2 Pignoramenti: TRASCRIZIONE del 03/06/2022 - Registro Particolare 16199 Registro Generale 20687
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 544/2022 del 22/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

12.3.1 Conformità urbanistico edilizia: L'immobile risulta conforme.

4.3.2 Conformità catastale: L'immobile risulta conforme.

13. 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**

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

14.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario per la quota di 1/3 in regime di comunione dei beni dal 09/03/2001 in forza di COMPRAVENDITA Notaio Antonio Pallara repertorio n. 26476 del 09/03/2001, registrato a Casarano il 29/03/2001 n. 1340 trascritto a Lecce il 09/04/2001 - Registro Particolare 9182 Registro Generale 11589;

[redacted] proprietario per la quota di 1/3 dal 09/03/2001 in forza di COMPRAVENDITA Notaio Antonio Pallara repertorio n. 26476 del 09/03/2001, registrato a Casarano il 29/03/2001 n. 1340 trascritto a Lecce il 09/04/2001 - Registro Particolare 9182 Registro Generale 11589;

[redacted] proprietario per la quota di 1/3 in regime di comunione dei beni dal 09/03/2001 in forza di COMPRAVENDITA Notaio Antonio Pallara repertorio n. 26476 del 09/03/2001, registrato a Casarano il 29/03/2001 n. 1340 trascritto a Lecce il 09/04/2001 - Registro Particolare 9182 Registro Generale 11589.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Firmato Da: RATTA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbb3c2a46619b5fe52c728e429feee

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno agricolo sito in Andrano (Lecce) in via Madonna dell'Attarico nei pressi della Cripta della Madonna dell'Attarico.
Superficie complessiva di circa mq **7.610**.
Identificato al catasto terreni: intestata a
[redacted] proprietario per la quota di 1/3 in regime di comunione dei beni;
[redacted] proprietario per la quota di 1/3;
[redacted] proprietario per la quota di 1/3 in regime di comunione dei beni.
foglio 16 particella 318 qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 7.610 mq, - reddito agrario: 19,65 €, - reddito domenicale: 13,76 €.
Coerenze: foglio 16 part 431, 432, 471, 317, 453, 454, 316, 319, 94, salvo altri.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia piana
La tessitura è costituita prevalentemente terreno incolto.
Destinazione urbanistica:
Nel Piano Regolatore Generale approvato definitivamente dalla Giunta Regionale della Puglia il 21 Marzo 2006 con delibera n. 353 pubblicata sul BURP n. 46 del 12-04-2006; preso atto del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato dalla Giunta della Regione Puglia il 16 Febbraio 2015 con deliberazione n. 176, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 40 del 23 Marzo successivo, con la relativa normativa tecnica.

L'immobile ricade in:
- in gran parte in **Zona "E.1" - Agricola Produttiva Normale** - dove sono consentiti interventi
diretti, riferiti ad una superficie minima SF di intervento di 10.000 mq con le seguenti prescrizioni: per le attrezzature a servizio della produzione agricola e per piccoli allevamenti zootecnici l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,05 mc/mq; per la residenza a servizio dell'azienda agricola l'indice di fabbricabilità fondiario, con volume massimo di mc. 500 per azienda agricola in un unico edificio, di 0,03 mc/mq.
La predetta superficie minima SF delle aree non potrà essere inferiore ad un ettaro, in un unico fondo costituito da una o più particelle confinanti. Fermo restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente, secondo quanto previsto.
Le nuove costruzioni sia a carattere produttivo sia a carattere abitativo, vanno ammesse solo per soddisfare le necessità della produzione agricola, rivenienti da specifici strumenti di pianificazione (piano zonale o di utilizzazione o di sviluppo aziendale).

- in piccolissima parte in Zona fascia di rispetto stradale di previsione.
Il terreno di cui al punto 2 oggetto ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. d), del D. Lgs 42/2004, ex D.M. 31/08/1970, ed in area sottoposta:

Firmato Da: RATTA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbb3c2a46619b5fe52c728e429feee

- agli ulteriori contesti paesaggistici denominati "Area di rispetto di parchi e riserve regionali" e "Prati e pascoli naturali", il tutto ai sensi delle NN.TT.A. del PPTR;
- ai beni paesaggistici denominati "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", ai sensi delle NN.TT.A. del PPTR.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato dalla Giunta della Regione Puglia il 16 Febbraio 2015 con deliberazione n. 176, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 40 del 23 Marzo successivo, con la relativa normativa tecnica ed i vincoli specifici come risultanti dalle seguenti Tavole di detto Piano:
6.1.1 – COMPONENTI GEOMORFOLOGICHE;
6.1.2 – COMPONENTI IDROLOGICHE;
6.2.1 – COMPONENTI BOTANICO VEGETAZIONALI;
6.2.2 – COMPONENTI DELLE AREE PROTETTE E DEI SITI NATURALISTICI;
6.3.1 – COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE;
6.3.2 – COMPONENTI DEI VALORI PERCETTIVI;
6.4 – SCHEDE DI IDENTIFICAZIONE E DEFINIZIONE DELLE SPECIFICHE DISCIPLINE D'USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
terreno	Sup. reale lorda	7.610	1,0	7.610
	Sup. reale lorda			**7.610**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Accessori:--

---

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

16.1 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 similari, 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.

Firmato Da: RATTA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbb3c2a46619b5fe52c728e429feee

16.2 Fonti di informazione

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

16.3 Valutazione corpi

B. Terreno

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	7.610 mq	*€ 5,20*	*€ 39.572,00*
	7.610 mq		*€ 39.572,00*

Valore corpo:	*€ 39.572,00*
Valore accessori.	*€ 0,00*
Valore complessivo intero:	*€ 39.572,00*
Valore complessivo diritto e quota:	*€ 39.572,00*

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	*terreno*	*7.610 mq*	*€ 39.572,00*	*€ 13.190,67*

16.4 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:	*€ 11.212,07*
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

16.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	*€ 11.212,07*

Firmato Da: RATTA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbb3c2a46619b5fe52c728e429feee

Il perito
Architetto Massimo Ratta

Firmato Da: RATTA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19bbb3c2a46619b5fe52c728e429feee