

---

# TRIBUNALE DILECCE

SEZIONE COMMERCIALE

## Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 00358/2016 (Lotto 4 - Suoli)

Giudice: Dott. Sergio MEMMO

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Marcello Buggemi*  
*Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1406*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE*  
*C.F. BGGMCL62T/6E506Y - P.I. 03178930750*  
*con studio in Lecce, Via M. Galliano n° 9*  
*telefono/fax: 08321256299*  
*Celi. 33815285379*

*email: studiobuggemi@virgilio.it*



**Beni in Tuglie -(Lecce) -Terreno agricolo**  
**Lotto 4**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/9 di terreno agricolo e di fascia di rispetto stradale sito in agro di Tuglie (LE) identificato nel NCT di Tuglie al foglio 5 part. lla 243 di are 12,16. Superficie complessiva: 1.216 mq.

Identificato in catasto: NCU di Tuglie:

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto in questione è composto da una particella catastale contraddistinta con il n°243 del foglio 5 del catasto terreni di Tuglie (LE), avente una superficie catastale complessivamente riportata in visura di circa 1.216 mq, presenta forma regolare, pressoché trapezoidale, pianeggiante ed è ubicato nella zona nord dell'agro di Tuglie, in un'area periferica, ma lungo la strada principale di accesso al paese.

Caratteristiche del terreno: a carattere puramente agricolo, si presenta con ingresso dalla strada principale, recintato con cancello metallico tra due colonne in pietra ed è recintato con due lati delimitati da muro basso in blocchi, sormontati da rete metallica, un altro lato risulta delimitato parzialmente ed un altro, più alto e di soli blocchi, è posto al confine con un'attività commerciale. Attualmente risulta coltivato ad orto, con alberi di agrumi, di fichi e di ulivi. Insiste sul lotto anche una serra di tipo artigianale realizzata in onduline di resina, in mediocre stato di manutenzione e priva di autorizzazione.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole ed alcune con attività commerciali autorizzate con pratiche di sanatoria.

La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, il terreno era coltivato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici**

Nella relazione preliminare di visura redatta dalla Legai Service di Lecce, su incarico dello scrivente - alla quale come si rimanda - il sig. dichiara che nel ventennio in esame l'immobile in premessa descritto e da un'ulteriore indagine ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio - Servizi pubblicità immobiliare, eseguita a partire dalla data 01/10/1982 sino al 18/01/2017 è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

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

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuno

**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.1.5. iscrizioni:**

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in \_\_\_\_\_, a favore del  
Ipoteca iscritta per la sorte capitale di € \_\_\_\_\_ per un totale di €  
contro la signora \_\_\_\_\_, sui beni sopra descritti.

Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello Buggemi

4.1.6. *Pignoramenti:*

PIG NORAMENTO IMMOBILIARE del , trascritto 111 data , a favore del Sig., contro ....., sui beni sopra descritti.

Il pignoramento viene trascritto, sino all'occorrenza di € oltre interessi e spese.

4.1.7. *Altri oneri: Nessuno*

4.2. Oneri di regolamentazione urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: ---*

4.2.2. *Conformità catastale: ---*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla relazione preliminare di visura redatta ....., su incarico dello scrivente - alla quale comunque si rimanda - si evince che, a partire dalla data del .....risulta che l'immobile in premessa era di proprietà di:

6.1 Precedenti proprietari: (Al ventennio)  
in virtù di successione del

Allo stato attuale si deduce che, risultano proprietari :

7. PRATICHE EDILIZIE:

---

Descrizione del terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/9 di terreno agricolo e di fascia di rispetto sito in Tuglie (Lecce).

Superficie complessiva di circa 1.216 mq.

Identificato al catasto terreni: foglio 5 mappale 243 qualità Oliveto, classe I, superficie catastale 12 are 16 ca, - reddito agrario: € 4.08, - reddito dominicale: € 4.40.

Il suolo ha una forma quasi trapezoidale, un'orografia piana.

Le sistemazioni agrarie presenti sono alberi di ulivo alcuni spontanei, in buono stato di coltivazione qualche pianta spontanea di fichi e diversi alberi di agrumi.

Nello specifico, la particella suddetta non possiede pozzo per irrigazione.

Non vi sono sistemi irrigui presenti.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente di Tuglie, approvato con delibera G.R. n° 1309 del 17/10/2000 entrato in vigore il 14/02/2001, con la pubblicazione sulla G.U.

Il suolo è indicato nella "Zona E1" che indica "Zona Agricola e di salvaguardia e fascia di rispetto stradale".

Norme tecniche ed indici: pur rimandando per tali norme, comunque alla lettura completa dello specifico Certificato di Destinazione Urbanistica si riporta un estratto:

Zona E1 - Zona Agricola e di salvaguardia e fascia di rispetto stradale - tipi di interventi:

I) Attrezzature a servizio della produzione agricola e per gli eventuali allevamenti zootecnici: Iff.  
0,01 mc/mq. - Lotto minimo 3.000mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/poten- ziale	Coefficiente	Valore equivalente
Agricolo di 1.216 mq.				

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha ritenuto opportuno essendo la scelta a sua discrezione, di adoperare il Metodo Sintetico-Comparativo, in base a valori noti nelle libere compravendite.

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, oltre che dello stato di conservazione a cui è pervenuto.

##### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio

##### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/9
A. Terreno agricolo 1216 mq.		€ 50.000,00	€ 5.555,60

##### 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 833,34

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

iii

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

iii

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):

iii

##### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 4.722,26

Lecce, 20/01/2017.

il perito

Ing. Marcello Buggemi

*Marcello Buggemi*



Giudice Dott. Sergio MEMMO

Perito: Ing. Marcello Buggemi