

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a RACALE Complanare Strada Statale 274, della superficie commerciale di 2.230,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà **Margari Mario**

Terreno agricolo sito in posizione periferica nel comune di Racale, con accesso dalla complanare alla strada statale 274 Gallipoli Leuca, nei pressi della zona P.I.P. - località Marsiglianti - costituito da un'area con forma irregolare, orografia pianeggiante, sprovvisto di sistemi irrigui e delimitazioni di qualunque tipo. Il terreno, situato a ridosso della zona industriale urbanizzata, ha una consistenza catastale di circa mq. 2.230,00 salvo diversa o miglior misurazione e, dal sopralluogo effettuato, si rileva con terreno vegetale, incolto e senza alberature. Confina con terreni di proprietà di terzi censiti nel NCT al foglio 18 Particelle 265, 287, 281, 282, 5, 210, 212 e con la suddetta strada complanare. Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade quasi interamente in zona E/1 Verde Agricolo Produttivo, ed in minima parte (circa mq. 37,00) in Zona E/3 Verde Agricolo di rispetto alla viabilità territoriale.

### Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 280 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto 3<sup>^</sup>, superficie 651, reddito agrario 1,51 €, reddito dominicale 1,34 €, intestato a **Margari Mario** derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. LE0559182 in atti dal 14/12/2007
- foglio 18 particella 280 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 2<sup>^</sup>, superficie 838, reddito agrario 6,49 €, reddito dominicale 12,98 €, intestato a **Margari Mario** derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. LE0559182 in atti dal 14/12/2007
- foglio 18 particella 83 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto 3<sup>^</sup>, superficie 141, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a **Margari Mario** derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. LE0559159 in atti dal 14/12/2007
- foglio 18 particella 83 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 2<sup>^</sup>, superficie 405, reddito agrario 314,00 €, reddito dominicale 627,00 €, intestato a **Margari Mario** derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. LE0559159 in atti dal 14/12/2007
- foglio 18 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato U, superficie 154, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a **Margari Mario** derivante da Impianto meccanografico del 07/06/1978
- foglio 18 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato U, superficie 41, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a **Margari Mario** derivante da Frazionamento del 14/07/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2588.10/1994)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

2.230,00 m<sup>2</sup>

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare n. 17123 del 07/07/2017 - a favore Banca Popolare Pugliese contro [redacted] notificato il 08/06/2017, per il credito di € 208.917,15, oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sul terreno in premessa di [redacted] per l'intera piena proprietà.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per il terreno censito nel NCT al foglio 18 Particella 83:

Fin dal ventennio il terreno è intestato a [redacted], pervenuto in virtù di:

- successione di [redacted] nata a [redacted] il 10/03/1899, apertasi il 20/06/1966, registrata a Casarano al vol. 148 - den. 23, trascritta il 14/10/1966 al n. 46234 di particolare;
- atto di compravendita per Notar Italo Aromolo del 05/07/1967, trascritto il 20/07/1967 al n. 35797 di particolare.

Per il terreno censito nel NCT al foglio 18 Particella 85 e Particella 280:

Fin dal ventennio il terreno in premessa è intestato a [redacted] pervenuto in virtù di atto di donazione per Notar Italo Aromolo del 05/07/1967, trascritto il 20/07/1967 al n. 35795 di particolare

Per il terreno censito nel NCT al foglio 18 Particella 85 e Particella 224:

1. Fin dal ventennio il terreno in Racale, distinto nel N.C.T. al foglio 18, particella 84 di are 10,90 e particella 77 di are 25,40, è intestato a [redacted] pervenuto in virtù di atto di donazione per Notar Italo Aromolo del 05/07/1967, trascritto il 20/07/1967 al n. 35795 di particolare.
2. Con voltura automatica - trascrizione n. 20606.1/1993 in atti dal 11/10/1993, relativa al decreto di esproprio emesso dalla Prefettura di Lecce in data 16/12/1988, si riporta il terreno in Racale, distinto nel N.C.T. al foglio 18, particella 84 di are 10,90 e particella 77 di are 25,40, in ditta Azienda Autonoma delle Strade Direzione Generale con sede in Roma - per l'intera proprietà.
3. Con voltura per rettifica di intestazione all'attualità n. 14108.1/2003 del 16/12/1988, protocollo n. 14254 in atti dal 17/01/2003, si riporta il terreno in Racale, distinto nel N.C.T. al foglio 18, particella 220 di are 10,41, particella 222 di are 13,23 e particella 224 di are 0,41, in ditta [redacted] per l'intera proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Zone Agricole E/1 - Destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse

con l'agricoltura.

Lotto minimo di intervento: mq. 10.000,00; I.f.f. = 0,03 mc/mq; Altezza massima = 8,00 m; Distanza dai confini= minimo 5,00 m; Distanza dalle strade= minimo 15,00 m.

Zone Agricole E/3 - Sono da considerarsi come le zone E/1 e la cubatura è trasferibile in adiacenza.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RACALE COMPLANARE STRADA STATALE 274

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a RACALE Complanare Strada Statale 274, della superficie commerciale di 2.230,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Terreno agricolo sito in posizione periferica nel comune di Racale, con accesso dalla complanare alla strada statale 274 Gallipoli Leuca, nei pressi della zona P.I.P. - località Marsiglianti -costituito da un'area con forma irregolare, orografia pianeggiante, sprovvisto di sistemi irrigui e delimitazioni di qualunque tipo. Il terreno, situato a ridosso della zona industriale urbanizzata, ha una consistenza catastale di circa mq. 2.230,00 salvo diversa o miglior misurazione e, dal sopralluogo effettuato, si rileva con terreno vegetale, incolto e senza alberature. Confina con terreni di proprietà di terzi censiti nel NCT al foglio 18 Particelle 265, 287, 281, 282, 5, 210, 212 e con la suddetta strada complanare. Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade quasi interamente in zona E/1 Verde Agricolo Produttivo, ed in minima parte (circa mq. 37,00) in Zona E/3 Verde Agricolo di rispetto alla viabilità territoriale.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 280 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto 3<sup>^</sup>, superficie 651, reddito agrario 1,51 €, reddito dominicale 1,34 €, intestato a [REDACTED] derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. LE0559182 in atti dal 14/12/2007
- foglio 18 particella 280 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 2<sup>^</sup>, superficie 838, reddito agrario 6,49 €, reddito dominicale 12,98 €, intestato a [REDACTED] derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. LE0559182 in atti dal 14/12/2007
- foglio 18 particella 83 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto 3<sup>^</sup>, superficie 141, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a [REDACTED] derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. LE0559159 in atti dal 14/12/2007
- foglio 18 particella 83 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Vigneto 2<sup>^</sup>, superficie 405, reddito agrario 314,00 €, reddito dominicale 627,00 €, intestato a [REDACTED] derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. LE0559159 in atti dal 14/12/2007

- foglio 18 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato U, superficie 154, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato [redacted] derivante da Impianto meccanografico del 07/06/1978
- foglio 18 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato U, superficie 41, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato [redacted] derivante da Frazionamento del 14/07/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2588.10/1994)



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Casarano, Melissano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

**COLLEGAMENTI**

superstrada

eccellente ★★★★★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Terreno agricolo sito in posizione periferica nel comune di Racale, con accesso dalla complanare alla strada statale 274 Gallipoli Leuca, nei pressi della zona P.I.P. - località Marsiglianti - costituito da un'area con forma irregolare, orografia pianeggiante, sprovvisto di sistemi irrigui e delimitazioni di qualunque tipo. Il terreno, situato a ridosso della zona industriale urbanizzata, ha una consistenza catastale di circa mq. 2.230,00 salvo diversa o miglior misurazione e, dal sopralluogo effettuato, si rileva con terreno vegetale, incolto e senza alberature. Confina con terreni di proprietà di terzi censiti nel NCT al foglio 18 Particelle 265, 287, 281, 282, 5, 210, 212 e con la suddetta strada complanare. Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade quasi interamente in zona E/1 Verde Agricolo Produttivo, ed in minima parte (circa mq. 37,00) in Zona E/3 Verde Agricolo di rispetto alla viabilità territoriale.

**Storico Catastale:**

Per il terreno censito nel NCT al foglio 18 Particella 83:

Fin dal ventennio il terreno in Racale, distinto al foglio 18, particella 83 - qualità vigneto - classe 2<sup>^</sup> - di are 5,46, è riportato nel N.C.T. in ditta [redacted] - per l'intera proprietà, fin dall'impianto meccanografico del 07/06/1978.

1. Con tabella di variazione n. 125667.1/2007 del 14/12/2007, protocollo n. LE0559159 in atti dal 14/12/2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n. 262 del 03/10/2006, al terreno in premessa vengono attribuiti i seguenti dati di classamento:
  - foglio 18, particella 83 - porzione AA - qualità uliveto - classe 3<sup>^</sup> - are 1,41 - R.D. € 0,29 - R.A.

€ 0,33;

- foglio 18, particella 83 - porzione AB - qualità vigneto - classe 2<sup>^</sup> - are 4,05 - R.D. € 6,27 - R.A. € 3,14.

Per il terreno censito nel NCT al foglio 18 Particella 85:

Fin dal ventennio il terreno in Racale, distinto al foglio 18, particella 85 - qualità seminativo arbor. - classe U - di are 1,54 è riportato nel N.C.T. in ditta [REDACTED] per l'intera proprietà, fin dall'impianto meccanografico del 07/06/1978.

Per il terreno censito nel NCT al foglio 18 Particella 280:

1. Fin dal ventennio il terreno in Racale, distinto al foglio 18, particella 82 - qualità vigneto - classe 2<sup>^</sup> - di are 16,90, è riportato nel N.C.T. in ditta [REDACTED] per l'intera proprietà, fin dall'impianto meccanografico del 07/06/1978.
2. Con frazionamento n. 7665.1/2001 del 29/11/2001, protocollo n. 321399 in atti dal 29/11/2001, dalla particella 82, del foglio 18 del N.C.T. di Racale, scaturisce, tra l'altro, la particella 280 - qualità vigneto - classe 2<sup>^</sup> - di are 14,89.
3. Con tabella di variazione n. 7665.1/2001 del 29/11/2001, protocollo n. 321399 in atti dal 29/11/2001, per la particella 280, del foglio 18 del N.C.T. di Racale, si riporta la seguente annotazione: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del D.M.F. n. 701/1994.
4. Con tabella di variazione n. 125690.1/2007 del 14/12/2007, protocollo n. LE0559182 in atti dal 14/12/2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n. 262 del 03/10/2006, al terreno in Racale, distinto nel N.C.T. al foglio 18, particella 280, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento:

- particella 280 - porzione AA - qualità uliveto - classe 3<sup>^</sup> - are 6,51 - R.D. € 1,34 - R.A. € 1,51;
- particella 280 - porzione AB - qualità vigneto - classe 2<sup>^</sup> - are 8,38 - R.D. € 12,98 - R.A. € 6,49.

Per il terreno censito nel NCT al foglio 18 Particella 85 e Particella 224:

1. Al ventennio il terreno in Racale, distinto al foglio 18, particella 84 - qualità uliveto - classe 2<sup>^</sup> - di are 10,90 e particella 77 - qualità seminativo arbor. - classe U - di are 25,40, era riportato nel N.C.T. in ditta [REDACTED] per l'intera proprietà, fin dall'impianto meccanografico del 07/06/1978.
2. Con voltura automatica - trascrizione n. 20606.1/1993 in atti dal 11/10/1993, relativa al decreto di esproprio emesso dalla Prefettura di Lecce in data 16/12/1988, si riporta il terreno in Racale, distinto nel N.C.T. al foglio 18, particella 84 di are 10,90 e particella 77 di are 25,40, in ditta [REDACTED] e in Roma - per l'intera proprietà.
3. Con frazionamento n. 2588.10/1994 del 14/07/1994, in atti dal 13/09/1994, dalla particella 77, del foglio 18 del N.C.T. di Racale, scaturiscono, tra l'altro, la particella 222 - qualità seminativo arbor. - classe U - di are 13,23 e la particella 224 - qualità seminativo arbor. - classe U - di are 0,41.
4. Con voltura per rettifica di intestazione all'attualità n. 14108.1/2003 del 16/12/1988, protocollo n. 14254 in atti dal 17/01/2003, si riporta il terreno in Racale, distinto nel N.C.T. al foglio 18, particella 220 di are 10,41, particella 222 di are 13,23 e particella 224 di are 0,41, in ditta [REDACTED] per l'intera proprietà.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.230,00	x	100 %	=	2.230,00
<b>Totale:</b>	<b>2.230,00</b>				<b>2.230,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima a corpo basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. 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 ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:  $2.230,00 \times 7,00 = 15.610,00$

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 15.610,00  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 15.610,00

**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 Racale, agenzie: Racale

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.230,00	0,00	15.610,00	15.610,00
				<b>15.610,00 €</b>	<b>15.610,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00  
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 15.610,00

**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:

€ 2.341,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 13.268,50