

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2017

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a RACALE Complanare Strada Statale 274, della superficie commerciale di 3.384,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo sito in posizione periferica nel comune di Racale, con accesso dalla vicinale "La Grotta" nei pressi della strada statale 274 Gallipoli Leuca, costituito da un'area con forma irregolare, orografia pianeggiante, sprovvisto di sistemi irrigui e delimitazioni di qualunque tipo. Il terreno ha una consistenza catastale di circa mq. 3.384,00 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 227, 230, 218, 78, con la suddetta strada vicinale e con la strada statale 274 Gallipoli Leuca. Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade in parte in zona E/1 Verde Agricolo Produttivo, ed in parte in Zona E/3 Verde Agricolo di Rispetto della Viabilità Territoriale.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2<sup>^</sup>, superficie 1041, reddito agrario 3,49 €, reddito dominicale 3,23 €, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 14/07/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2588.9/1994)
- foglio 18 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3<sup>^</sup>, superficie 1323, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,73 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. LE0518224 in atti dal 07/12/2012 Trasmissione dati agea ai sensi del dl 3.10.2006 n.262 (n. 10263.1/2012)
- foglio 18 particella 90 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto 3<sup>^</sup>, superficie 500, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. LE0136039 in atti dal 09/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 28401.1/2007)
- foglio 18 particella 90 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb U, superficie 520, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a [REDACTED], derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. LE0136039 in atti dal 09/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 28401.1/2007)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.384,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.688,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.134,80

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 220 e Particella 222:

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.

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] con sede in Roma - per l'intera proprietà.

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] nato a [REDACTED] - per l'intera proprietà.

Per il terreno censito nel NCT al foglio 18 Particella 220 e Particella 222:

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.

## 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 3.384,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà **Mario Margari**

Terreno agricolo sito in posizione periferica nel comune di Racale, con accesso dalla vicinale "La Grotta" nei pressi della strada statale 274 Gallipoli Leuca, costituito da un'area con forma irregolare, orografia pianeggiante, sprovvisto di sistemi irrigui e delimitazioni di qualunque tipo. Il terreno ha una consistenza catastale di circa mq. 3.384,00 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 227, 230, 218, 78, con la suddetta strada vicinale e con la strada statale 274 Gallipoli Leuca. Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade in parte in zona E/1 Verde Agricolo Produttivo, ed in parte in Zona E/3 Verde Agricolo di Rispetto della Viabilità Territoriale.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2<sup>^</sup>, superficie 1041, reddito agrario 3,49 €, reddito dominicale 3,23 €, intestato a **Margari Mario**, derivante da Frazionamento del 14/07/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2588.9/1994)
- foglio 18 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3<sup>^</sup>, superficie 1323, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,73 €, intestato a **Margari Mario**, derivante da Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. LE0518224 in atti dal 07/12/2012 Trasmissione dati agea ai sensi del dl 3.10.2006 n.262 (n. 10263.1/2012)
- foglio 18 particella 90 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto 3<sup>^</sup>, superficie 500, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a **Margari Mario**, derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. LE0136039 in atti dal 09/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 28401.1/2007)
- foglio 18 particella 90 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Pascolo Arb U, superficie 520, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a **Margari Mario**, derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. LE0136039 in atti dal 09/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 28401.1/2007)



#### 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 locale, i parcheggi sono inesistenti.

#### COLLEGAMENTI

superstrada

eccellente ★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo sito in posizione periferica nel comune di Racale, con accesso dalla vicinale "La Grotta" nei pressi della strada statale 274 Gallipoli Leuca, costituito da un'area con forma irregolare, orografia pianeggiante, sprovvisto di sistemi irrigui e delimitazioni di qualunque tipo. Il terreno ha una consistenza catastale di circa mq. 3.384,00 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 227, 230, 218, 78, con la suddetta strada vicinale e con la strada statale 274 Gallipoli Leuca. Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade in parte in zona E/1 Verde Agricolo Produttivo, ed in parte in Zona E/3 Verde Agricolo di Rispetto della Viabilità Territoriale.

#### 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	3.384,00	x	100 %	=	3.384,00
<b>Totale:</b>	<b>3.384,00</b>				<b>3.384,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.384,00 x 7,00 = 23.688,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.688,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.688,00

#### 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	3.384,00	0,00	23.688,00	23.688,00
				<b>23.688,00 €</b>	<b>23.688,00 €</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: **€. 23.688,00**

**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: **€. 3.553,20**

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: **€. 20.134,80**