

TRIBUNALE DI LECCE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare

Fino 1 Securitisation S.R.L.

contro



N. Gen. Rep. 343/22

Giudice Dott. Alessandro Sivestrini

**COMUNE DI TAVIANO
LOTTO 5
FOGLIO 12 PARTICELLA 828**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Sandro Lisi
Iscritto all'Albo della Provincia di Lecce al n. 782
Iscritto all'albo del Tribunale di Lecce
CF: LSI SDR 65C15 D862Z - p iva 04215750755

con studio in Lecce (Lecce) Via Zanardelli, 33
telefono: 0832 001159

**Terreno agricolo sito a Taviano
Lotto 5 – Fg 12 plla 828**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito a Taviano.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 2.760**.

Esso è identificato in catasto terreni come segue:

- **foglio 12, particella 828**, qualità Seminativo, classe 3, mq 2.760, redd. Dom. € 9,27, redd. Agr. € 7,84. (visura aggiornata al 08/02/2023)

Intestato a:

~~XXXXXXXXXX~~ nata ~~XXXXXXXXXX~~ proprietaria per 1000/1000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona agricola.

Servizi della zona:

Commercio e terziario nelle immediate vicinanze (Taviano)
la zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione
primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

Agricole

Collegamenti pubblici (km):

autobus: extraurbani immediate vicinanze (Taviano).

3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno attualmente si presenta incolto e in buono stato.

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:

Trascrizione n. 5824/3995, del 13/02/2009 derivante da esecuzione in forma specifica del 10/02/2009, a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ (Taviano ~~XXXXXXXXXX~~) contro ~~XXXXXXXXXX~~;

Trascrizione n. 5825/3996, del 13/02/2009 derivante da esecuzione in forma specifica del 10/02/2009, a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ (Taviano ~~XXXXXXXXXX~~) contro ~~XXXXXXXXXX~~ (Taviano ~~XXXXXXXXXX~~);

Trascrizione n. 27686/21878, del 30/09/2015 derivante da accertamento giudiziale del 28/09/2015, a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ contro ~~XXXXXXXXXX~~;

Trascrizione n. 27687/21879, del 30/09/2015 derivante da accertamento giudiziale del 29/09/2015, a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ (Taviano ~~XXXXXXXXXX~~) contro ~~XXXXXXXXXX~~;

Trascrizione n. 12071/9194, del 22/04/2016 derivante da dichiarazione di nullità atti del 5/4/2016, a favore di Unicredit spa contro ~~XXXXXXXXXX~~ (Taviano ~~XXXXXXXXXX~~);

Trascrizione n. 12072/9195, del 22/04/2016 derivante da dichiarazione di nullità atti del 8/4/2016, a favore di Unicredit SpA contro ~~XXXXXXXXXX~~ (Taviano ~~XXXXXXXXXX~~);

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:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento del 30/09/2015, n. 7773/2015 di repertorio a favore di Unicredit SpA contro ~~XXXXXXXXXX~~ (Taviano ~~XXXXXXXXXX~~);

Verbale di pignoramento del 19/10/2022, n. 4902/2022 di repertorio a favore di Fino 1 Securitisation Srl, contro ~~XXXXXXXXXX~~ (Taviano ~~XXXXXXXXXX~~);

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. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria in virtù di Atto di compravendita del 10/10/1995, a rogito del Notaio Novelli con sede in Gallipoli (LE). Repertorio n. 26323 - Voltura n. 12007.1/1995 in atti dal 22/01/1997.

6.2 Precedenti proprietari: [redacted] (atto del 02/08/1988
Notaio GIORGIO CASCIONE Sede PRESICCE (LE) Repertorio n. 55205.

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

Descrizione del **terreno** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito a Taviano.

Il terreno sviluppa una superficie di **mq 2.760**.

Esso è identificato in catasto terreni come segue:

- **foglio 12, particella 828**, qualità Seminativo, classe 3, mq 2.760, redd. Dom. € 9,27, redd. Agr. € 7,84. (visura aggiornata al 08/02/2023)

Intestato a:

[redacted] proprietà per 1000/1000;

Destinazione urbanistica:

Dall'indicazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Taviano in data 10/03/2023 (istanza del 8/02/2023, prot. n. 0001883) il terreno oggetto di perizia ricade nella zona: **E1 "Agricola speciale"**; con i seguenti indici:

- Iff. pari a 0,01 mc/mq,
- lotto minimo 10.000 mq;

Vincoli gravanti:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	2.760	1,00	2.760
	Sup. reale lorda	2.760		2.760

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto perito non ha potuto verificare atti di compravendita per beni simili, ma ha tenuto in conto, mediante indagine diretta condotta in loco, i presumibili valori di mercato per immobili simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre, lo scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Lecce. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce. Ufficio tecnico di Taviano. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari di Taviano, Osservatorio Immobiliare il Sole 24 Ore.

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:	2.760	€ 0,9	€ 2.484,000
	2.760	€	€ 2.484,00

Dimostrazione:

La superficie commerciale come sopra riportata è stata ottenuta moltiplicando le superficie catastale per i loro coefficienti riduttori, quindi moltiplicando la superficie commerciale per €/mq 0,9 (valore agricolo medio) avendo così:
 mq 2.760 x €/mq 0,9 = € 2.484,00.

- Valore corpo:	€ 2.484,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.484,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.484,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	2.760,00	€ 2.484,00	€ 2.484,00

Di conseguenza essendo la proprietà della contribuente debitrice ~~di un diritto di prelazione~~ relativa a 1000/1000, il valore dell'intero corrisponde al valore di diritto.

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 372,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 2.111,40

il perito
 Arch. Sandro Lisi