
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 000911/13

Giudice Dr. Carolina Elia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. MANUELA DI STANISLAO
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1177
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. DSTMNL7/153A-188J

con studio in Lecce (Lecce) via Matteotti n. 23
telefono: 0832/309615
cellulare: 339/4952926
fax: 0832/309615
email: edsproge tti@libero.it

**Beni in Scorrano (Lecce) si accede al terreno da strada carrozzabile che parte dalla
via provinciale Supersano- Scorrano
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Scorrano (Lecce) frazione "Chiusura Grande" , si accede al terreno da strada carrozzabile che parte dalla via provinciale Supersano- Scorrano.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a agricola (normale) a traffico locale con parcheggio ottim i.
Caratteristiche zone limitrofe : agricole i principali centri limitrofi sono Maglie, Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Maglie e di Lecce.
Collegamenti pubblici (km): superstrada (10) , ferrovia (15).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 o: 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: Nessuna*
 - 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da atto di precetto notificato in data 19/07/2013 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a firma di Ufficiale Giudiziario in data 16/10/2013 ai nn. rep. 1526 /2013 trascritto a Lecce in data 23/12 /2013 ai nn. part. 29388, gen. 38114 - Si pignora per il credito complessivo di €8.942,97 in virtù di atto di precetto notificato in data 19/07/2013..
Riferito limitatamente a: l'atto è riferito a metà del lotto per la sola parte posseduta dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 - 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
Ulteriori avvertenze: Come da certificato di destinazione urbanistica (si veda l'allegato n. 3 del lotto 1) il terreno oggetto di stima ricade nel P.P.T.R. vigente nella tavola "ulteriori contesti paesaggistici: paesaggi rurali".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, comproprietaria col marito, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietari o dal 07/12/1996 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Donato Placi in data 07/12/1996 ai nn. 97024 di rep. e 35871 di raccolta registrato a Lecce in data 20/12/1996 ai nn. 6715 in data 07/01/1997 ai nn. 515/454 e n. 516/455

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non esiste alcuna pratica edilizia presentata sul terreno oggetto di stima

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A _____

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Scorrano (Lecce) frazione "chiusura Grande" si accede al terreno da strada carrozzabile che parte dalla via provinciale Supersano-Scorrano.

Sup erficie complessiva di circa mq **10724**.

Identificato al catasto terreni: intestata a xxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx foglio 13 mappale 114 qualità uliveto , classe 3, superficie catastale I 0724, - reddito agrario:€ 22,15, - reddito domenicale: €24,92.

Coerenze: da atto di proprietà (all. n.2 del lotto 1 della perizia) si evince che il terreno confma "a nord con proprietà a sud con proprietà xxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, ad ovest con xxxxxxxx e con canale di bonifica Ugento Li Foggi , salvo altri o diversi".

Note: IL terreno è per metà di proprietà del marito della xxxxxxxxxxx, sxxxxxxxxxxxxxxxx Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da tipologia "franco limosa"

I sistemi irrigui presenti sono: E' presente la bocchetta del Consorzio delle Bonifiche Ugento Li Foggi per l'irrigazione del terreno .

Le colture in atto sono: arboree: Alberi da frutto: ulivi (circa 250).

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	10724,00	4,0	10.724,00
	Sup. reale lorda	10.724,00		10.724,00

Caratteristiche descrittive:

Come si evince all'allegato n.8 del lotto 001, all'interno del terreno sono presenti complessivamente circa 250 piante di olivo di circa vent'anni.

Accessori: /

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo poichè si ritiene il più idoneo alla situazione contingente. Il metodo si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per condizioni intrinseche di cui si ha certa notizia della loro quotazione sul mercato locale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Scorrano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari "xxxxxxxxxxxxxxxx" di Maglie e "xxxxxxxxxxxxxxxx" di Poggiardo.

Si sono tenuti altresì presenti, nella stima, i "valori agricoli medi" per l'anno 2012 della provincia di Lecce, pubblicati dall'Ufficio del territorio di Lecce il 11/04/2013 (si veda l'allegato n. 9 del Lotto 1). Tecnici locali che hanno avuto modo di trattare compravendite di terreni simili..

8.3. Valutazione cor- i- -----

!!!	Immobile	Superficie 10raa	Valore intero medio ponaerale	\ i Jnr P òirittn P } Tint
A	terreno accricolo	10724	E 28.954,80	€ 14.477,40

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: € 2.171,61
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: li terreno è facilmente divisibile in due porzioni di uguale valore, l'uso della bocchetta di irrigazione potrà rimanere ad uso di entrambi i lotti .

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.305,79

**Beni in Supersano (Lecce) via Papa Giovanni XXIII angolo via martiri d'Otranto
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000 /1000 di terreno residenziale sito in Supersano (Lecce) frazione fondo chiamato "Giummate" via Papa Giovanni XXIII angolo via martiri d'Otranto.

Superficie complessiva di circa mq **331**.

Identificato al catasto terreni: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx foglio 39 mappale 1155 qualità seminativo, classe 22, superficie catastale 331, - reddito agrario : €1,11, - reddito domenicale: €1,71.

Coerenze: da atto di proprietà (all. n.2 del lotto 2 della perizia) si evince che il terreno confina "a nord con xxxxxxxxxxxx, a sud con eredi xxxxxxxx, a est con xxxxxxxxxxxx, a ovest col resto del fondo".

Note: Si è riscontrato che sull'immobile sono stati realizzati alcuni immobili (si veda pertanto la sezione riguardante la conformità urbanistica e catastale degli stessi).

A.1. **Terreno adiacente al terreno** intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx foglio 39 mappale precedente: 1155 categoria seminativo, classe 22, superficie catastale 49, - rendita: €0.25 reddito domenicale , € 0,16 reddito agrario. Coerenze: confina con proprietà xxxxxxxx, con via Papa Giovanni XXIII e con via Martiri d'Otranto.

A,² **Immobili presenti nel lotto:** Nel terreno , dal quale si accede dalla via Papa Giovanni XXIII, da cancello in ferro (del tipo a doppia anta con apertura manuale) ,sono presenti alcuni immobili realizzati senza alcuna autorizzazione rilasciata dal comune di Supersano (si veda a tal proposito la documentazione fotografica del lotto 2 all'allegato n.8 e il rilievo dello stato di fatto del lotto all'allegato n. 9 dello stesso lotto): ..

1) Garage, di mq lordi 85,33, mq utili interni 78 ,21, altezza media interna m 3,45. Si accede nel garage dalla via Papa Giovanni XXIII s.n.c., da portone in ferro (del tipo a doppia anta con apertura manuale). La copertura è in lamiera grecata coibentata. Il suddetto immobile è stato realizzato in blocchi di cemento vibrato e non è intonacato nè internamente nè esternamente.

All'interno di esso è presente impianto elettrico derivante dall'abitazione di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxx, attuale detentore del bene, realizzato con canalina esterna e luce a neon di tipo stagno. Non vi è pertanto alcun allaccio enel relativo al fondo oggetto di stima, si precisa che l'impianto presente dovrà essere scollegato dalla proprietà del sig. xxxxxxxxxxxx per la vendita dell'immobile.

Non sono presenti altre dotazioni impiantistiche.

2) Immobile n. I , attualmente adibito a ripostiglio, di mq lordi i 2,95, mq utili mtm1 11,M , altezza mtma m 2,25. Vi si accede dall'interno del fondo.

Il suddetto immobile è stato realizzato in blocchi di tufo e non è intonacato nè internamente nè esternamente.

All'interno di esso non è presente alcun tipo di dotazione impiantistica .

3) Immobile n. 2, attualmente adibito a pollaio, di mq lordi 6,25, mq utili interni 5,69. Vi si accede dall'interno del fondo. Il suddetto immobile è stato realizzato in mattoni forati e non intonacato nè internamente nè esternamente. All'interno di esso non è presente alcun tipo di dotazione impiantistica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico locale con notevole possibilità di parcheggio lungo le strade.

Caratteristiche zone limitrofe: zone semi-centrali. I principali centri limitrofi sono Lecce, che dista circa 46 km, S. Maria di Leuca, che dista circa 32 km, Porto Cesareo, che dista circa 55 km, Otranto, che dista circa 32 km e Gallipoli che dista circa 30 km.

La zona dove è situato l'immobile è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): superstrada (12,2), a Supersano non è presente la stazione della ferrovia sud-est, la stazione delle ferrovie dello Stato è a Lecce, che dista circa 46 km da Supersano.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, a seguito di preliminare di compravendita stipulato con la XXXXXXXXXXXXXXXX, in data 26/02/2016, per l'importo totale di €15.000,00, in realtà tale atto non è stato mai formalizzato presso un notaio.

Si veda, a tal proposito, la scrittura privata ai fini di compravendita del 02/10/2010 (ali. n. 3 in "Allegati", ricevuta dal sig. XXXXXXXX.) in cui si dichiara che l'atto notarile relativo alla vendita si dovrà effettuare entro l'anno 2011 e la procura fatta presso il Notaio A. Tavassi dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX in favore del sig. XXXXXXXX, del 25 Ottobre 2010, affinché quest'ultimo potesse stipulare.

Pur se la vendita non è stata formalizzata il sig. XXXXXXXX, dal 2 Ottobre 2010 detiene il possesso del terreno oggetto di stima.

Si specifica, come riportato nel "contratto di compravendita" che al momento in cui è stato fatto quest'ultimo tra la XXXXXXXXXXXXXXXX e il sig. XXXXXXXX il terreno ricadeva in zona "E2", "area per servizi ed attrezzature" del Pd.F del comune di Supersano, e quindi era, come specificato nel "contratto di compravendita" all'allegato n. 3_D del lotto 2 della perizia, "non edificabile".

Nel contratto si specifica altresì, che dei 15.000,00 euro chiesti per il terreno, €7.900,00 sono stati dati in acconto dal XXXXXXXXXXXXXXXX e la restante somma doveva essere versata a saldo dallo stesso, al momento della stipula notarile (si veda anche a tale proposito l'allegato n. 3_2 del lotto2).

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 .

4.1.2 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti: Pignoramento derivante da atto di precetto notificato in data 19/07/2013 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX. a firma di ufficiale giudiziario in data 16/10/2013 ai nn. rep. 1526/2013 trascritto a Lecce in data 23/12/20 I 3 ai nn. part. 29388, gen. 38114 - Si pignora per il credito complessivo di€ 8.942,97 in virtù di atto di precetto notificato in data 19/07/2013.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

1) Nel lotto di terreno interessato dalla presente stima è stato installato dal sig. xxxxxxxx xxxxxxxx (genere del sig. xxxxxxxx.) un bombolone del gas, si veda a tal proposito l'allegato n. 3-4) in Allegati della presente perizia.

Il bombolone è collegato all'abitazione in cui vive il sig. xxxxxxxxxx, adiacente al lotto di terreno (via Papa Giovanni XXIII n. 57, piano primo) pertanto questo dovrà essere rimosso prima della vendita.

2) Un tratto di muro di confine della particella oggetto di stima è stato demolito dal sig. xxxxxxxxx per accedere dalla sua abitazione direttamente al lotto. Questo muro di confine dovrà essere ripristinato.

3) All'interno del vano adibito a "garage", è presente l'impianto elettrico derivante dall'abitazione di proprietà del sig. xxxxxxxxxx, attuale detentore del bene. L'impianto presente dovrà essere scollegato dalla proprietà del sig. xxxxxxxxxx per la vendita del "immobile.

4.3. Giudizio di conformità urbanistica e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difformità riscontrate: All'interno del lotto sono presenti alcuni immobili realizzati senza alcun permesso del Comune di Supersano, precisamente: un ripostiglio (di b interna m 2,25) di sup. lorda mq 12,95, un garage (di h interna media , poichè a falda, di mq 85,33) di sup. lorda mq 85,33, un vano adibito ad uso "pollaio" (di h interna m 2,25) di sup. lorda mq 6,25, ed una tettoia aperta su due lati di mq 13,60 circa (si veda a tal proposito l'allegato n.9 del lotto 2).

Tutti gli immobili sono realizzati in conci di cemento vibrato e coperti con lamiera grecata coibentata, solo il "pollaio" è stato realizzato in laterizi.

Sanabili mediante:Accertamento di conformità ex art. 36 lex 380/01 (Si veda il calcolo urbanistico all'allegato n. 10 del lotto 2, gli immobili realizzati rientrano nella cubatura edificabile nel lotto).

Oneri:€1.500,00 costo del tecnico, €100,00 diritti di segreteria cmune, €

17.859,56 oneri che saranno richiesti dal comune per la sanatoria , €32, n. 2 marche da bollo per la presentazione ed il ritiro della pratica in comune.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile. 2:ia deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	E 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze: /	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. Attuali proprietari:**

L'immobile è pervenuto alla sig.ra XXXXXXXXXXXXX ante ventennio, e precisamente a seguito di donazione ricevuta dal padre, sig . XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mediante atto del Notaio Donato Placi nn. 566910 di repertorio e 19174 di raccolta, redatto in data 06/04/16 78.

Il presente atto è stato registrato a Lecce in data 09/05/1678 al n. 5153 e trascritto a Lecce in data 22/05/1678, ai nn. 13997 e 12496 (si veda a tale proposito l'allegato 2 del lotto 2 "Atto di proprietà del terreno in Supersano").

7. PRATICHE EDILIZIE:**P.E. n.l.:**

"Permesso di Costruire n. 06/2013 ",per lavori di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi e di sopralzo della recinzione in muratura esistente, pratica intestata al XXXXXXXXX (in qualità di procuratore speciale, giusto atto del Notaio A. Tavassi del 25/10 /2010 rep. n. 21247). Presentata il 13/02/13 al prot. 1188 , rilasciata dal Comune di Supersano il 08/04/2013 con_ il n. prot. 2482 (Si veda in "allegati", l'allegato n. 3-3), "permesso di costruire rilasciato dal Com.une di Supersano al sig. XXXXXXXX").

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Supersano (Lecce) frazione fondo chiamato "Giumnate" via Papa Giovanni XXIII angolo via martiri d'Otranto.
Superficie complessiva di circa mq **331**.

Identificato al catasto terreni: intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX foglio 39 mappale 1155 qualità seminativo, classe 22, superficie catastale 331 mq, - reddito agrario: €1,11, - reddito domenicale: €1,71.

Coerenze: da atto di proprietà (all. n.2 del lotto 2 della perizia) si evince che il terreno confina "a nord con XXXXXXXXXXXX, a sud con eredi XXXXXXXX, a est con XXXXXXXXXXXX, a ovest col resto del fondo".

Note: Si è riscontrato che sul lotto oggetto della presente stima sono stati realizzati alcuni immobili (si veda pertanto la sezione riguardante la conformità urbanistica e catastale degli stessi).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno edificabile	Sup. reale lorda	331,00	1,00	331,00
	Sup. reale lorda	331,00		331,00

Nel valore del terreno non si sono considerati i mq occupati dagli immobili, seppur da sanare urbanisticamente e catastalmente, presenti nel lotto, che sono stimati quali accessori dello stesso.

Caratteristiche descrittive:

Lotto di terreno edificabile con accesso dalla via Papa Giovanni XXIII, di mq 331,00. Al suo interno sono presenti immobili realizzati senza alcuna autorizzazione del comune di Supersano, identificati (si vedano gli allegati nn. 8-9-10 del lotto 2 della presente perizia, identificati come "garage", "ripostiglio", "pollaio" e tettoia coperta.

Agli immobili si dà un valore a corpo di € 19.500,00 del quale si terrà conto nella stima (per il valore degli immobili si è fatto riferimento alle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Supersano per i "Box", si veda l'allegato n. 11 del lotto 2 della perizia).

Accessori:

J

- All. Terreno adiacente quello di stima:** a intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX foglio 39 mappale 1155 categoria seminativo, classe 22, superficie catastale 49, - rendita: €0,25 reddito domenicale, € 0,16 reddito agrario. Coerenze: confina con proprietà XXXXXXXXXXXX, con via Papa Giovanni XXIII e con via Martiri d'Otranto.

A.2. Immobili presenti nel lotto:

Nel terreno, dal quale si accede dalla via Papa Giovanni XXIII, da cancello in ferro (del tipo a doppia anta con apertura manuale), sono presenti alcuni immobili realizzati senza alcuna autorizzazione rilasciata dal Comune di Supersano (si veda a tal proposito la documentazione fotografica del lotto 2 all'allegato n.8 e il rilievo dello stato di fatto del lotto all'allegato n. 9 dello stesso lotto):

1) Garage, di mq lordi 85,33, mq utili interni 78,21, altezza media interna m 3,45. Si accede nel garage dalla via Papa Giovanni XXIII s.n.c., da portone in ferro (del tipo a doppia anta con apertura manuale). La copertura è in lamiera grecata coibentata. Il suddetto immobile è stato realizzato in blocchi di cemento vibrato e non è intonacato nè internamente nè esternamente.

All'interno di esso è presente impianto elettrico derivante dall'abitazione di proprietà del sig. XXXXXXXXXXX, attuale detentore del bene, realizzato con canalina esterna e luce a neon di tipo stagno. Non vi è pertanto alcun allaccio enel relativo al fondo oggetto di stima, si precisa che l'impianto presente dovrà essere scollegato dalla proprietà del sig. XXXXXXXXXXX per la vendita dell'immobile.

Non sono presenti altre dotazioni impiantistiche.

2) Immobile n. 1, attualmente adibito a ripostiglio, di mq lordi 12,95, mq utili interni 11,68, altezza interna m 2,25. Vi si accede dall'interno del fondo.

Il suddetto immobile è stato realizzato in blocchi di tufo e non è intonacato nè internamente nè esternamente.

All'interno di esso non è presente alcun tipo di dotazione impiantistica.

3) Immobile n. 2, attualmente adibito a pollaio, di mq lordi 6,25, mq utili interni 5,69. Vi si accede dall'interno del fondo. Il suddetto immobile è stato realizzato in mattoni forati e non intonacato nè internamente nè

esternamente. All'interno di esso non è presente alcun tipo di dotazione impiantistica.

8. VALUTAZIONE COMJ>LESSIVA DELLOTTÒ:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo poichè si ritiene il più idoneo alla situazione contingente. Il metodo si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per condizioni intrinseche di cui si ha certa notizia della loro quotazione sul mercato locale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio tecnico di Supersano, Agenzie immobiliari"XXXXXXXXXXXXXXXX" e "XXXXXXXXXXXXXXXX"di Maglie e "XXXXXXXXXXXXXXXX" di Poggiardo.

- Per il valore degli immobili presenti nel lotto si è tenuta presente, altresì, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2015, semestre 1, decurtando le quotazioni poichè gli immobili si presentano tutti allo stato rustico (si veda l'allegato n. 11 del lotto 2 della perizia) e informazioni ottenute da tecnici locali che hanno avuto modo di trattare compravendite di terreni simili.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobilie	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	331,00	€ 51.040,00	€ 51.040,00

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:

€ 7.656,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€20.750,56

Oneri m>tarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Prezzo a base d'asta dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 22.633,44

Relazione lotto 002 creata in data 04/03/W16

il perito
Arch. MANUELA DI STANISLAO

Giudice Dr. Carolina Elia

Perito: Arch. MANUELA DI STANISLAO