

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fasiello Antonio Vincenzo Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare
89/2021 del R.G.E.

promossa da

contro



INCARICO

All'udienza del 25/06/2021, il sottoscritto Geom. Fasiello Antonio Vincenzo Salvatore, con studio in Via Vanze Fr. Strudà, 58 - 73029 - Vernole (LE), email antoniofasiello@hotmail.it, PEC antonio.fasiello@pec.it, Tel. 3209007633, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Presicce (LE) - Contrada Schide SS 274
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Presicce (LE) - strada vicinale Montalto
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Presicce (LE) - strada vicinale Montalto
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Presicce (LE) - strada vicinale Montalto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PRESICCE (LE) - CONTRADA SCHIDE SS 274

Al terreno si perviene percorrendo per circa 1 km la Strada Statale n. 274 in direzione Ruggiano, imboccando a mano dritta la via vicinale di Contrada Schide per circa 1 km. Originariamente il terreno di natura Uliveto cl. 4 risulta di fatto incolto, i pochi alberi di ulivo interessati da Xylella e quindi allo stato di seccume, pertanto improduttivi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRESICCE (LE) - STRADA VICINALE MONTALTO

Al terreno si perviene percorrendo per circa 1 km la Strada Provinciale Alessano - Presicce, in direzione Alessano, percorrendola per circa 1 km nel centro abitato di Presicce ed imboccandola a mano manca la via vicinale Montalto per circa mt 350. Anche se catastalmente il terreno risulta essere diviso in porzioni AA e AB, di fatto risulta interamente Uliveto con Cultivar Leccino con impianto di irrigazione servito da pozzo artesiano e da servitù ENEL con contatore ubicato sull'angolatura nord-ovest della particella. In fase di sopralluogo, da un controllo effettuato, risulta essere staccata la fornitura. Il sesto di impianto regolare misura ml 4x4. L'intera particella è circondata su lato nord-ovest e su lato nord-est, nonché su lato sud-ovest, da tratturo in battuta di tufina a servizio della p.lla 91 e 92, alle quali si perviene rispettivamente dal tratturo posto a sud-ovest alla p.lla 91, ed al tratturo posto a nord-est alla p.lla 92. Sono presenti circa 450 piante di ulivo di età presumibile di circa anni 15.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRESICCE (LE) - STRADA VICINALE MONTALTO

Al terreno si perviene percorrendo per circa 1 km la Strada Provinciale Alessano - Presicce, in direzione Alessano, percorrendola per circa 1 km nel centro abitato di Presicce ed imboccandola a mano manca la via vicinale Montalto per circa mt 450, imboccando il tratturo posto su confine nord-est della p.lla 122. L'appezzamento è suddiviso di fatto in due lotti, percorso nella parte centrale da tratturo fino a raggiungere il confine est, e nella parte terminale ripercorre tutto il confine est ritornando indietro sull'angolatura a nord ovest della p.lla 122. La suddivisione della p.lla è costituita da 1/3 sul confine sud e per 2/3 su confine nord. Tutta la particella ha impianto di uliveto Cultivar Leccino, e vi allignano circa 1100 piante dell'età presumibile di anni 15. Alla data del sopralluogo, la parte posta a confine est è risultata rimodata, mentre la parte a confine ovest è risultata bisognevole di rimonda da effettuare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRESICCE (LE) - STRADA VICINALE MONTALTO

Al terreno si perviene percorrendo per circa 1 km la Strada Provinciale Alessano - Presicce, in direzione Alessano, percorrendola per circa 1 km nel centro abitato di Presicce ed imboccandola a mano manca la via vicinale Montalto per circa mt 450, imboccando il primo tratturo posto su confine sud-est della p.lla 122. L'appezzamento di forma rettangolare, risulta coltivato a sesto di impianto regolare sull'allineamento trasversale dell'impianto ubicato sulla p.lla 122. Tutta la particella ha impianto di uliveto Cultivar Leccino, e vi allignano circa 150 piante dell'età presumibile di anni 15.

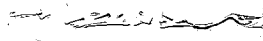
LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Terreno ubicato a Presicce (LE) - Contrada Schide SS 274**

TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1011,00 mq	1011,00 mq	1,00	1011,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1011,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1011,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/1992 al 26/10/2021	Atto notarile di compravendita del 1. 2.	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 389

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	389				Oliveto	4	00 10 11 mq	1,31 €	1,31 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Pignoramento immobiliare

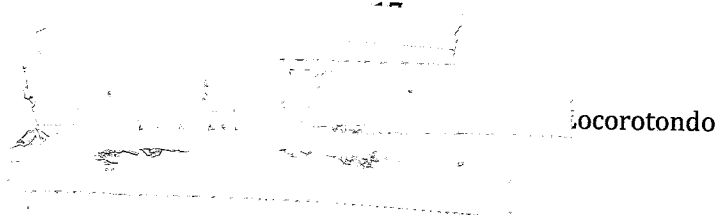


FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lecce aggiornate al 26/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna



NORMATIVA URBANISTICA

Certificato di Destinazione Urbanistica n. 77/2021 rilasciato dal Comune di Presicce Acquarica.

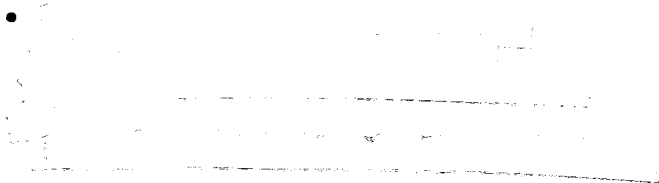
LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Presicce (LE) - strada vicinale Montalto

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	14070,00 mq	14070,00 mq	1,00	14070,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				14070,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14070,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1992 al 26/10/2021	Piena proprietà pervenuta con atto notarile pubblico di compravendita 	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 122

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	122									

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Pignoramento immobiliare n. _____



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lecce aggiornate al 26/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto



NORMATIVA URBANISTICA

Certificato di Destinazione Urbanistica n. 77/2021 rilasciato dal Comune di Presicce Acquarica.

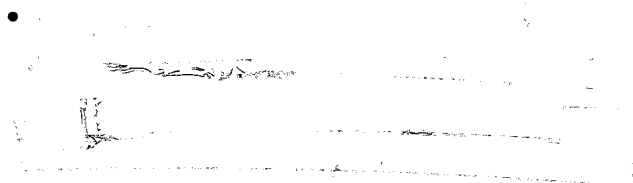
LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Presicce (LE) - strada vicinale Montalto

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3670,00 mq	3670,00 mq	1,00	3670,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3670,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3670,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1992 al 26/10/2021	Piena proprietà pervenuta con atto notarile pubblico di compravendita mediante rogito del 3 di	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 91

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	91			T							

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Pignoramento immobiliare n.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lecce aggiornate al 26/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Lecce il 11/11/2011



NORMATIVA URBANISTICA

Certificato di Destinazione Urbanistica n. 77/2021 rilasciato dal Comune di Presicce Acquarica.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Presicce (LE) - strada vicinale Montalto

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



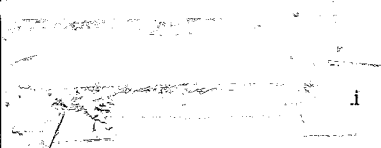
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	40120,00 mq	40120,00 mq	1,00	40120,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				40120,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	40120,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1992 al 26/10/2021	Piena proprietà pervenuta con atto notarile pubblico di compravendita 	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 92

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	92			T							

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

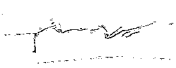
Pignoramento immobiliare n. 8291 del 29/03/2021

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lecce aggiornate al 26/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna





NORMATIVA URBANISTICA

Certificato di Destinazione Urbanistica n. 77/2021 rilasciato dal Comune di Presicce Acquarica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ai fini della vendita è opportuno accorpate il lotto 2, il lotto 3 ed il lotto 4 in un unico lotto, in quanto serviti da unico impianto irriguo con approvvigionamento idrico mediante emungimento da pozzo artesiano servito da allaccio elettrico con contatore ENEL ubicato sull'angolatura posta a nord della p.lla 122.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Presicce (LE) - Contrada Schide SS 274
Al terreno si perviene percorrendo per circa 1 km la Strada Statale n. 274 in direzione Ruggiano, imboccando a mano dritta la via vicinale di Contrada Schide per circa 1 km. Originariamente il terreno di natura Uliveto cl. 4 risulta di fatto incolto, i pochi alberi di ulivo interessati da Xylella e quindi allo stato di seccume, pertanto improduttivi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 389, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.011,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Presicce (LE) - Contrada Schide SS 274	1011,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.011,00	100,00%	€ 1.011,00
Valore di stima:					€ 1.011,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Presicce (LE) - strada vicinale Montalto
Al terreno si perviene percorrendo per circa 1 km la Strada Provinciale Alessano - Presicce, in direzione



Alessano, percorrendola per circa 1 km nel centro abitato di Presicce ed imboccandola a mano manca la via vicinale Montalto per circa mt 350. Anche se catastalmente il terreno risulta essere diviso in porzioni AA e AB, di fatto risulta interamente Uliveto con Cultivar Leccino con impianto di irrigazione servito da pozzo artesiano e da servitù ENEL con contatore ubicato sull'angolatura nord-ovest della particella. In fase di sopralluogo, da un controllo effettuato, risulta essere staccata la fornitura. Il sesto di impianto regolare misura ml 4x4. L'intera particella è circondata su lato nord-ovest e su lato nord-est, nonché su lato sud-ovest, da tratturo in battuta di tufina a servizio della p.lla 91 e 92, alle quali si perviene rispettivamente dal tratturo posto a sud-ovest alla p.lla 91, ed al tratturo posto a nord-est alla p.lla 92. Sono presenti circa 450 piante di ulivo di età presumibile di circa anni 15.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 122

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 42.210,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Presicce (LE) - strada vicinale Montalto	14070,00 mq	3,00 €/mq	€ 42.210,00	100,00%	€ 42.210,00
Valore di stima:					€ 42.210,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Presicce (LE) - strada vicinale Montalto**

Al terreno si perviene percorrendo per circa 1 km la Strada Provinciale Alessano - Presicce, in direzione Alessano, percorrendola per circa 1 km nel centro abitato di Presicce ed imboccandola a mano manca la via vicinale Montalto per circa mt 450, imboccando il tratturo posto su confine nord-est della p.lla 122. L'appezzamento è suddiviso di fatto in due lotti, percorso nella parte centrale da tratturo fino a raggiungere il confine est, e nella parte terminale ripercorre tutto il confine est ritornando indietro sull'angolatura a nord ovest della p.lla 122. La suddivisione della p.lla è costituita da 1/3 sul confine sud e per 2/3 su confine nord. Tutta la particella ha impianto di uliveto Cultivar Leccino, e vi allignano circa 1100 piante dell'età presumibile di anni 15. Alla data del sopralluogo, la parte posta a confine est è risultata rimodata, mentre la parte a confine ovest è risultata bisognosa di rimonda da effettuare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 91, Categoria T

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.175,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Presicce (LE) - strada vicinale Montalto	3670,00 mq	2,50 €/mq	€ 9.175,00	100,00%	€ 9.175,00
Valore di stima:					€ 9.175,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Presicce (LE) - strada vicinale Montalto

Al terreno si perviene percorrendo per circa 1 km la Strada Provinciale Alessano – Presicce, in direzione Alessano, percorrendola per circa 1 km nel centro abitato di Presicce ed imboccandola a mano manca la via vicinale Montalto per circa mt 450, imboccando il primo tratturo posto su confine sud-est della p.lla 122. L'appezzamento di forma rettangolare, risulta coltivato a sesto di impianto regolare sull'allineamento trasversale dell'impianto ubicato sulla p.lla 122. Tutta la particella ha impianto di uliveto Cultivar Leccino, e vi allignano circa 150 piante dell'età presumibile di anni 15.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 92, Categoria T

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 120.360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Presicce (LE) - strada vicinale Montalto	40120,00 mq	3,00 €/mq	€ 120.360,00	100,00%	€ 120.360,00
Valore di stima:					€ 120.360,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La concessione per l'emungimento dell'acqua va rinnovata ogni quinquennio.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Strudà, li 26/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fasiello Antonio Vincenzo Salvatore

