
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare

N.R.G.E. 136/2021

promossa

GUBER BANCA S.P.A.

contro

Giudice

data di assunzione dell'incarico
26/07/2021

LOTTO 001

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. Vincenzo GUIDO
iscritto all'Ordine della Provincia di Lecce n. 383
C.F.: GDU VCN 53P15 F604F
P. IVA: 01342030754

studio: Monteroni di Lecce (LE) alla via C. Battisti, 9
telefono: 0832/326835
cellulare: 3476565637

e-mail: arch.guidovincenzo53@libero.it - pec:vincenzo.guido@archiworldpec.it



BENI IN NARDO'
PROV. DI LECCE
APPEZZAMENTO DI TERRENI IN CONTRADA "IMPESTATI"
LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per 1/1 di _____ relativamente a:

- Appezamento di terreni confinanti tra loro in agro di Nardò in contrada "Impestatì", identificati nel NCT al fgl. 15 dalle particelle 56-238-260-515-516, della superficie catastale complessiva di are 93,88

Catasto Terreni:

Unità immobiliari - Comune di NARDO'

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Reddito	
1	115	56	ULIVETO 3	23,10	Domenicale Euro 5,37	Agrario Euro 4,77

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 14/09/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Reddito	
1	115	238	ULIVETO 3	30,12	Domenicale Euro 7,00	Agrario Euro 6,22

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 14/09/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Reddito	
1	115	260	ULIVETO 4	15,05	Domenicale Euro 1,94	Agrario Euro 1,55

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 14/09/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Reddito	
1	115	515	ULIVETO 4	12,72	Domenicale Euro 1,64	Agrario Euro 1,31

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 01/07/1987 in atti dal 08/03/1996 (n.74.1/1987)

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Reddito	
1	115	516	ULIVETO 4	12,89	Domenicale Euro 1,66	Agrario Euro 1,33

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 01/07/1987 in atti dal 08/03/1996 (n.74.1/1987)

Intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	
1	MANDOLFO Livio nato a Nardò il 26/11/1966	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Confini:

Part.lla 56

a nord con propr. _____ (part.lla 238), ad est con propr. _____ e _____ (part.lla 58 - ente urbano), a sud con propr. _____, _____, _____ e _____ (part.lla 69 e part.lla 70), ad ovest con propr. _____, _____ e _____ (part.lla 237);

Part.lla 238

a nord con propr. _____ (part.lla 819), ad est con propr. _____



(part.lla 260), a sud con propr. _____ (part.lla 56), con propr. _____,
_____ e _____ (part.lla 237) e con propr. _____, ad ovest con propr.
_____ (part.lla 52);

Part.lla 260

a nord con propr. _____ (part.lla 57), ad est con propr. _____ (part.lla 515), a sud
con propr. _____ e _____ (part.lla 58 - ente urbano), ad ovest con propr.
_____ (part.lla 238);

Part.lla 515

a nord con propr. _____ (part.lla 516), ad est con propr. _____ (part.lla 60 -
ente urbano), a sud con propr. _____ (part.lla 772), ad ovest con propr.
_____ (part.lla 260);

Part.lla 516

a nord con propr. _____ (part.lla 49), ad est con propr. _____ (part.lla 60 - ente
urbano), a sud con propr. _____ - (part.lla 515), ad ovest con propr. ____ (part.lla 57).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

Nell'ambito del P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10/04/2001 con prescrizioni e
successiva Delibera Commissariale n.181 del 04/04/2002, i terreni identificati nel NCT al
fgl. 115, part.lle 56-238-260-515 e 516, ricadono in zona "E1 - agricola produttiva
normale", regolamentata dall'artt. 83 delle N.T.A.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande giudiziali o altre pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni matrimoniali:

Dai registri degli atti dello stato civile del Comune di Nardò (Le), risulta che
_____ e _____, hanno contratto matrimonio il giorno trenta del
mese di agosto dell'anno millenovecentottantasei.

Annotazioni:

Con sentenza Tribunale di Lecce n.1448 del 02/03/2012, depositata in
Cancelleria in data 08/06/2012, divenuta irrevocabile in data 07/11/2013, è
stata dichiarata la cessione degli effetti civili del matrimonio.

Atto n.124, Parte II, Serie A, Anno 1986

3.1.3. Atti di asservimento: **Nessuno**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

3.2.1. Dalle ispezioni fatte presso L'Agencia del Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Lecce, **aggiornate sino a tutto il 06/09/2021**, sui terreni
identificati nel NCT al fgl. 115, part.lle 56-238-260-515-516, gravano le
seguenti formalità:

ISCRIZIONE

IPOTECA GIUDIZIALE

Nota di iscrizione n.75 del 01/12/2020 - Reg. Part. 3562, Reg.Part. 35143

derivante: **DECRETO INGIUNTIVO**

Pubb. Uff. TRIBUNALE DI BRESCIA del 27/02/2017, repertorio n.1362

a favore: **UNICREDIT LEASING S.P.A. - Sede: Milano**

Per la somma di Euro 30.132,72 di cui Euro 27.841,72 di sorte capitale

contro:

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

grava su: Tra l'altro:

- Terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 115,
part.lla 56 di are 23,10
Unità negoziale n.1, Immobile n.12
- Terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 115,
part.lla 238 di are 30,12
Unità negoziale n.1, Immobile n.13
- Terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 115,
part.lla 260 di are 15,05
Unità negoziale n.1, Immobile n.2



- Terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 115, part.lla 516 di are 12,89
Unità negoziale n.1, Immobile n.3
- Terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 115, part.lla 515 di are 12,72
Unità negoziale n.1, Immobile n.1

TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nota di iscrizione n.49 del 17/05/2021 - Reg.Part. 13142, Reg. Gen. 16791

derivante: ATTO ESECUTIVO

Pubb. Uff. UNEP TRIBUNALE DI LECCE del 06/05/2021, repertorio n.1638

a favore: GAIA SPV S.R.L - Sede: Milano

Per la somma di Euro 30.479,99 oltre interessi e spese

contro:

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

grava su: Tra l'altro

- Terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 115, part.lla 56 di are 23,10
Unità negoziale n.1, Immobile n.12
- Terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 115, part.lla 238 di are 30,12
Unità negoziale n.1, Immobile n.13
- Terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 115, part.lla 260 di are 15,05
Unità negoziale n.1, Immobile n.2
- Terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 115, part.lla 515 di are 12,72
Unità negoziale n.1, Immobile n.1
- Terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 115, part.lla 516 di are 12,89
Unità negoziale n.1, Immobile n.3

3.2.2. Altri oneri: **Nessuno**

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1. Difformità urbanistico-edilizia: **Nessuna**

3.3.2. Difformità catastale: **Nessuna**

4. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Part.lla 56 e Part.lla 238

Anteriormente al ventennio il diritto della piena ed esclusiva proprietà dei terreni in agro di Nardò identificati nel NCT al fgl. 115, part.lla 56 di are 32,10 e part.lla 238 di are 30,12 appartenevano a Ria Rita nata Sannicola (Le) il 22/05/1933 in ragione della quota indivisa di 2/6, nonché a Orlando Vincenzo nato a Nardò (Le) il 30/10/1955 a Orlando Maria Lucia nata a Nardò (Le) il 19/11/1956 a Orlando Massimo nato a Nardò il 25/01/1956 e Orlando Antonia Anna nata a Nardò il 10/10/1960 in ragione della quota indivisa di 1/6 ciascuno, in dipendenza di successione testamentaria in morte di Orlando Salvatore nato a Nardò (Le) il 12/10/1916, apertasi in data 03/02/1996 (dichiarazione di successione registrata all'ufficio del Registro di Gallipoli il 09/04/2008 al n.174 vol. 2008/8 e trascritta a Lecce il 08/01/2015 ai n.ri 397/369), regolata da testamenti olografi pubblicati con verbali in data 07/04/2008 a rogito notaio Antonio Novelli nonché in data 16/01/2014, repertorio n.81129, e 26516.

Con decreto di trasferimento del Tribunale di Lecce del 21/01/2011, repertorio n.89, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti terreni da Ria Rita, Orlando Vincenzo, Orlando Maria Lucia, Orlando Massimo e Orlando Antonia Anna veniva trasferito a

- Registrato a Lecce il 11/03/2011 al n.648

- Trascritto a Lecce il 10/03/2011, Reg. Part.n.6391, Reg. Gen n.9013

Part.lla 260 e Part.lla 516

Anteriormente al ventennio il diritto della piena ed esclusiva proprietà dei terreni in agro di Nardò identificati rispettivamente nel NCT al fgl. 115, part.lla 260 di are 15,05 e part.lla 516 di are 12,89 appartenevano a Tarantino Francesco Antonio nato a Nardò il 02/06/1955 e Di Gesù Ornella nata a Nardò il 16/07/1959, ad essi pervenuti con atto di compravendita notaio Aldo Gallo Giorgio del 08/02/1995

- Registrato a Lecce il 22/09/1987 al n.1827

- Trascritto a Lecce il 21/20/1995, Reg. Part.n.4980, Reg. Gen n.6293



Con atto di compravendita notaio Roberto Vinci del 20/02/2006, repertorio 19732, Tarantino Francesco Antonio e Di Gesù Ornella Russo Lucia vendeva e trasferiva il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti terreni a _____.

- Registrato a Casarano il 28/02/2006 al n.869
- Trascritto a Lecce il 02/03/2006, Reg. Part.n.5831/5832, Reg. Gen 8011/8012

Part. 515

Anteriormente al ventennio il diritto della piena ed esclusiva proprietà del terreno in agro di Nardò identificato nel NCT al fgl. 115, part.IIIa 515 di are 12,72 apparteneva a Russo Lucia nata a Nardò il 15/02/1948, ad essa pervenuto con atto di donazione notaio Giorgio Buonerba del 03/09/1987.

- Registrato a Lecce il 22/09/1987 al n.1827
- Trascritto a Lecce il 01/10/1987, Reg. Part.n.25656, Reg. Gen n.30919

Con atto di compravendita notaio Roberto Vinci del 09/06/2005, repertorio 17987, Russo Lucia vendeva e trasferiva il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno a _____.

- Registrato a Casarano il 14/06/2005 al n.1879
- Trascritto a Lecce il 17/06/2005, Reg. Part.n.17104, Reg. Gen n.24609

5. STATO DI POSSESSO:

I terreni risultano nella piena disponibilità di _____

Descrizione

Dalla strada vicinale denominata "La Riggia" a circa 1 Km dalla periferia dell'urbano di Nardò svoltando a destra ci si immette in uno stradone sterrato, dopo circa 150 metri si arriva ai terreni interessati (dati identificativi: longitudine 40,162895 - latitudine 18,009236).

I terreni sono costituiti da calcareniti grossolane tipo "panchina", sabbioni calcarei più o meno cementati, talora argillosi, di colore grigio, giallastro o rosato, la stratificazione è molto variabile, talora indistinta od incrociata (Carta Geologica).

Dalla forma irregolare i terreni, tra loro confinanti, hanno una giacitura pianeggiante e sulla superficie agraria insistono alberi di ulivo dell'età media di circa anni 30/40 della varietà "Oialore", interessati in gran parte dalla "xylella".

Tutti i confini sono definiti da muretti a secco o da rete metallica.

dal CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Nardò risulta che i terreni identificati nel NCT al fgl. 115, part.IIIe 56-238-260-515 e 516, ricadono in zona "E1 - agricola produttiva normale", regolamentata dall'artt. 83 delle N.T.A.

Sui suddetti terreni possono gravare i vincoli rivenienti dalle N.T.A. del P.P.T.R. della Puglia approvato con D.G.R. n.176 del 16/02/2015 pubblicato sul BURP n.40 del 23/03/2015 e successive modifiche e relative prescrizioni, dipendenti dalla particolare descrizione d'uso e tipologia di intervento da realizzare e non desumibili dalla cartografia.

6. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

6.1. Criterio di Stima

I terreni ricadono nella REGIONE AGRARIA N°3 della PIANURA DI NARDO'.

Riscontrati i prezzi di compravendite di terreni aventi le stesse caratteristiche agrarie venduti in condizioni normali di mercato, consultati i dati pronunciati dalla Commissione Provinciale (ultimo bollettino), pubblicati dall'Ufficio del Territorio di Lecce, il **valore agricolo medio** è risultato essere pari a:

- ULIVETO Euro/Ha 16.700,00 ossia pari ad **Euro/mq 1.67**

6.2. Valutazioni delle superfici

Unità Immobiliari	Superficie			Valore unitario €/mq	Valore intero	Valore di diritto Per la quota di 1/1
	ha	are	ca			
- Part.IIIa 56		23	10			
- Part.IIIa 238		30	12			
- Part.IIIa 260		15	05			
- Part.IIIa 515		12	72			
- Part.IIIa 516		12	89			
		93	88	1,67	€ 15.677,96	€ 15.677,96

6.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, vizi o rimborsi di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.315,69
--	------------



Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	Nessuno
Oneri regolarizzazione catastale:	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Altri oneri:	Nessuno

6.4. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore della piena proprietà per 1/1 di _____ relativo ai terreni in agro di Nardò in contrada "Impestatì", identificati nel NCT al fgl. 115, part.lle 56-238-260-515-516, di complessive are 93,88, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano.	€ 13.362,27
---	--------------------

Il Perito
Arch. Vincenzo Guido

