
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare
N.R.G.E. 136/2021

promossa

contro

Giudice
Dr. Antonio Barbetta

LOTTO 002

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

contro

BENI IN NARDO'
 PROV. DI LECCE
TERRENO IN LOCALITA' "MACCHITELLE"
LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per 1/1 di _____ nato a ----- (LE) il ___/___/_____ relativamente a:

- Terreno in agro di Nardò in località "Macchitelle", identificato nel NCT al fgl. 57, part.lla 1, della superficie catastale di ettari 1.06,30

Catasto Terreni:

Unità immobiliari - Comune di NARDO'

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | |
|----|---------------------|---|---------------------|----------------|---|------------|------------|
| | | | Porz. | Qualità Classe | Superficie (m ²) ha are ca | Reddito | |
| | | | | | | Domenicale | Agrario |
| 1 | 57 | 1 | AA | SEMINATIVO 3 | 48,59 | Euro 20,08 | Euro 13,80 |
| | | | AB | ULIVETO 3 | | | |

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 14/09/1977

Intestati:

| N. | DATI ANAGRAFICI | |
|----|------------------------------------|--|
| 1 | _____ nato a _____ il ___/___/19__ | Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni |

Confini:

a nord con propr. _____, _____ e _____ (Comune censuario di Copertino fgl.63, part.lla 28), ad est con propr. _____ (part.lla 128), a sud con propr. _____, _____, _____ e _____ (part.lla 69) e con propr. _____ (part.lla 70), ad ovest con propr. _____, _____ e _____ (Comune censuario di _____ fgl.61, part.lla 97)

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, il terreno identificato nel NCT al fgl. 57, part.lla 1, ricade in zona "E2 - agricola con prevalenti colture arboree", regolamentata dall'art. 84 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 _____ (Le), risulta che _____ nato a _____ (Le) il ___/___/19__ e _____ nata a _____ (Le) il ___/___/19__, hanno contratto matrimonio il giorno _____.

Annotazioni:

Con sentenza Tribunale di Lecce n. _____ del ___/___/____, depositata in Cancelleria in data ___/___/____, divenuta irrevocabile in data ___/___/____, è stata dichiarata la _____.

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**, sul terreno identificato nel NCT al fgl. 57, part.lla 1, gravano le seguenti formalità:

contro

ISCRIZIONE**IPOTECA GIUDIZIALE**

Nota di iscrizione n.75 - Reg. Part. 3562, Reg.Part. 35143

derivante: **DECRETO INGIUNTIVO**Pubb. Uff. TRIBUNALE DI _____ del ___/___/_____, repertorio
n.1362

a favore: _____ - Sede: Milano

contro: Per la somma di Euro _____ di cui Euro _____ di sorte capitale

grava su: Diritto di proprietà per la quota di 1/1

■ Tra l'altro il terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 57, part.lla 1 di ettari 1.06,30
Unità negoziale n.1, Immobile n.8

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: _____ - Sede: Milano

contro: Per la somma di Euro _____ oltre interessi e spese

grava su: Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Tra l'altro il terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 57, part.lla 1 di ettari 1.06,30
Unità negoziale n.1, Immobile n.8

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:**

Anteriormente al ventennio il diritto della piena ed esclusiva proprietà del terreno in agro di Nardò identificati nel NCT al fgl. 57, part.lla 1 di ettari 1.06,30 apparteneva ai coniugi

_____ e _____, in regime di comunione legale dei beni, ad essi pervenuto con atto di compravendita notaio _____ del ___/___/_____.

- Registrato a Lecce il 11/09/1978 al n.9197

- Trascritto a Lecce il 15/09/1978, Reg. Part.n.20364, Reg. Gen n.23027

Con atto di compravendita notaio _____ del ___/___/_____, repertorio _____, i coniugi _____ e _____ congiuntamente vendevano e trasferivano i diritti di piena ed esclusiva proprietà del suddetto terreno a _____.

- Trascritto a Lecce il 23/07/2009, Reg. Part.n.21912, Reg. Gen n.30327

5. STATO DI POSSESSO:

Il terreno risulta nella piena disponibilità di _____

Descrizione

Dell'urbano di Nardò percorrendo la S.P. 17 Nardo-Copertino, dopo circa 4 Km svoltando a destra ci si immette in uno stradone sterrato, addentrandosi per circa 1400 metri si arriva al terreno interessato (dati identificativi: longitudine 40,223603 - latitudine 18,043184).

Il terreno è costituito 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 trapezoidale, il terreno ha una giacitura pianeggiante sulla quale, per la maggiore superficie agraria, insistono alberi di ulivo dell'età media di circa anni 30/40 della varietà "Oialore", interessati in gran parte dalla "xylella", la restante superficie risulta incolta.

Dal CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Nardò risulta che il terreno identificato nel NCT al fgl. 57, part.lla 1, ricade in zona "E2 - agricola con prevalenti colture arboree", regolamentata dall'art. 84 delle N.T.A.

Sul suddetto terreno 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.

contro

6. VALUTAZIONE DEL LOTTO:**6.1. Criterio di Stima**

Il terreno ricade 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:

- SEMINATIVO Euro/Ha 7.900,00 ossia pari ad **Euro/mq 0.79**
- 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.LLA 1 | | | | | | |
| - AA SEMINATIVO | | 48 | 59 | 0.79 | € 3.838,61 | |
| - AB ULIVETO | | 57 | 71 | 1.67 | € 9.637,57 | |
| | 1 | 06 | 30 | | € 13.476,18 | € 13.476,18 |

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 2.021,42 |
| 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 al terreno in agro di Nardò in località "Macchitelle", identificato nel NCT al fgl. 57, part.lla 1 di ettari 1.06,30, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano. | € 11.454,76 |
|---|--------------------|

Il Perito
Arch. Vincenzo Guido