
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare

N.R.G.E. 136/2021

promossa

contro

Giudice

Dr. Antonio Barbetta

LOTTO 005

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
APPEZZAMENTO DI TERRENI IN LOCALITA' "BRUSCA"
LOTTO 005

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**Piena proprietà per 1/1 di****2. relativamente a:**

- Appezamento di terreni confinanti tra loro in agro di Nardò in contrada "Brusca", identificati nel NCT al fgl. 81 dalle particelle 969-973, della superficie catastale complessiva di ettari 1.35,43

Catasto Terreni:

Unità immobiliari - Comune di NARDO'

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
					ha are ca	Domenicale	Agrario
1	81	969	AA	SEMINATIVO 3	11,33	Euro 4,68	Euro 3,22
			AB	ULIVETO 3	22,38	Euro 5,02	Euro 4,62

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 12/07/2005 protocollo n.LE0135532 in atti dal 12/07/2005 (n.135532.1/20059)

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Porz.	Qualità Classe	Superfici e (m ²)	Reddito	
					ha are ca	Domenicale	Agrario
1	81	973		ORTO IRRIG. U	1.02,72	Euro 185,68	Euro 106,10

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 12/07/2005 protocollo n.LE0135532 in atti dal 12/07/2005 (n.135532.1/20059)

Intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	
1	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	

Confini:

Part.lla 969

a nord con propr. _____ (part.lla 968), ad est con propr. _____ (part.lla 976), a sud con propr. _____ (part.lla 970), ad ovest con propr. _____, _____, _____, _____, _____ e _____ (Comune censuario di Nardò fgl. 81 all. B - part.lla 114).

Part.lla 973

a nord con propr. Ente Regione di Sviluppo agricolo della Puglia (part.lla 117), ad est con stradone interpodereale, a sud con propr _____ (part.lla 974), ad ovest con propr. _____ (part.lla 969).

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. 81, part.lla 969, ricade in zona "E4 - parco naturale - zona di salvaguardia ecologica", regolamentata dall'artt. 86 delle N.T.A.

Mentre la part.lla 976, ricade quasi totalmente in zona "E1 - parco naturale - zona di salvaguardia ecologica" e per la rimanente parte in zona "E4 - parco naturale - zona di salvaguardia ecologica", regolamentata dagli artt. 83 e 86 delle N.T.A.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**3.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano 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 _____, risulta che

contro

_____ e _____, hanno contratto matrimonio il giorno t.

Annotazioni:

Con sentenza Tribunale di _____ n. _____ del ___/___/___, depositata in Cancelleria in data ___/___/___, divenuta irrevocabile in data ___/___/___, 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 restano a carico dell'acquirente

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. 81, part.lla 969 e part.lla 973, gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE

IPOTECA GIUDIZIALE

Nota di iscrizione n. ___ - Reg. Part. _____, Reg.Part. _____

derivante:

_____ Pubb. Uff. TRIBUNALE DI _____ del ___/___/___, repertorio n.1362

a favore: _____ - Sede: Milano

Per la somma di Euro _____ di cui Euro _____ 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. 81, part.lla 969 di are 33,71
Unità negoziale n.1, Immobile n.6
- Terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 81, part.lla 973 di ettari 1.02,72
Unità negoziale n.1, Immobile n.7

TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTOIMMOBILIARE

Nota di iscrizione n. _____ del ___/___/___ - Reg.Part. _____, Reg. Gen.

_____ derivante: ATTO ESECUTIVO

_____ Pubb. Uff. UNEP TRIBUNALE DI _____ del ___/___/___, repertorio n.1638

a favore: _____ - Sede: Milano

Per la somma di Euro _____ 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. 81, part.lla 969 di are 33,71
Unità negoziale n.1, Immobile n.6
- Terreno in agro di Nardò, identificato nel NCT al fgl. 81, part.lla 973 di ettari 1.02,72
Unità negoziale n.1, Immobile n.7

3.2.2. Altri oneri: **Nessuno**

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

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

3.3.2. Difformità catastale: **Nessuna**

4. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Anteriormente al ventennio il diritto della piena ed esclusiva proprietà dei terreni in agro di Nardò allora identificati nel NCT al fgl. 81, part.lla 115 di ettari 2.62,72, part.lla 118 di ettari 3.08,69 e part.lla 124 di ettari 1.60,66 appartenevano all'Ente Regione di Sviluppo Agricolo della Puglia con sede in Bari.

Con Legge Regionale del 19/06/1993 n.9 e con Legge Regionale del 04/07/1997 n.18, il predetto Ente veniva soppresso ed il patrimonio veniva devoluto a favore della Regione Puglia.

Con atto di assegnazione e vendita con patto di riservato dominio notaio _____ del ___/___/___, repertorio n. 24635, era stata assegnata dall'Ente Regione di Sviluppo Agricolo della Puglia a _____, l'unità poderale

contro

n.223, comprendente i terreni identificati nel NCT al fgl. 81, part.IIa 115 di ettari 2.62,72 e part.IIa 118 di ettari 3.08,69.

- Trascritto a Lecce il 20/03/1967, Reg. Part.n.16121, Reg. Gen n.1335

Con atto di subentro notaio _____, repertorio n. 29298, a causa della morte di _____ senza aver riscattato od affrancato i suddetti terreni, subentrava _____ con precisazione che detto atto di subentro risulta annotato di cancellazione di patto di riservato dominio in data _____, in dipendenza di atto notaio _____, repertorio 69647.

- Trascritto a Lecce il 07/01/2003, Reg. Part.n.365, Reg. Gen n.472

Con atto di compravendita notaio _____, repertorio n. 29353, la Regione Puglia vendeva e trasferiva i diritti di piena ed esclusiva proprietà del terreno identificato nel NCT al fgl. 81, part.IIa 124 di ettari 1.60,66 a _____.

- Trascritto a Lecce il 13/01/2003, Reg. Part.n.1122, Reg. Gen n.1418

Con atto di compravendita notaio _____, repertorio n.2635, _____ vendeva e trasferiva tra l'altro i diritti di piena ed esclusiva proprietà dei terreni (nel frattempo variati con FRAZIONAMENTO del 12/07/2005 protocollo n.LE0135532 in atti dal 12/07/2005 n.135532.1/20059) identificati nel NCT al fgl. 81, part.IIa 691 di are 33,71 e part.IIa 97 di 1.02,72 ai coniugi _____ e _____.

- Trascritto a Lecce il 30/09/2005, Reg. Part.n.26432, Reg. Gen n.37927

Con atto di compravendita notaio _____, repertorio 66128, i coniugi _____ e _____ congiuntamente vendevano e trasferivano i diritti di piena ed esclusiva proprietà dei terreni identificati nel NCT al fgl. 81, part.IIa 969 di are 33,71 e part.IIa 973 di ettari 1.02,72 a _____.

- Trascritto a Lecce il 30/04/2009, Reg. Part.n.13728, Reg. Gen n.18634

5. STATO DI POSSESSO:

I terreni risultano nella piena disponibilità di

Descrizione

Dalla S.P. 286 (litoranea S. Isidoro-S.ta Caterina), dopo circa 5,5 da S. Isidoro in direzione S.ta Caterina, svoltando a sinistra per la masseria "Cafari" addentrandosi per circa 1400 metri si arriva al terreno interessato (dati identificativi: longitudine 40,180983 - latitudine 17,959418).

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 regolare, i terreni ha una giacitura pianeggiante, l'intera superficie agraria è interessata da piantagioni di "angurie".

Dal CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Nardò risulta che il terreno identificato nel NCT al fgl. 81, part.IIa 969, ricade in zona "E4 - parco naturale - zona di salvaguardia ecologica", regolamentata dall'art. 86 delle N.T.A.

Mentre la part.IIa 973, ricade quasi totalmente in zona "E1 - agricola produttiva normale" e per la rimanente parte in zona "E4 - di salvaguardia ecologica" regolamentate dagli artt. 83 e 86 delle N.T.A.

I predetti terreni ricadono inoltre:

- in area sottoposta a "vincolo paesaggistico" con D.M. del 04/09/1975 pubblicato sulla G.U. n.119 del 06/05/1976 ed ai sensi degli artt. 136 e 137 del Codice del Paesaggio -D.Lgs. n.42/2004.
- negli ambiti paesaggistici come dal 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 modificazioni e relative prescrizioni, in particolare, interagiscono con le:
 - 6.3.1. - componenti culturali e insediative - art. 79 delle N.T.A. - prescrizioni per gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico.

6. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

6.1. Criterio di Stima

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

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:

contro

- COLTURE PRODUTTIVE

(Part.lla 969 e Part.lla 973) Euro 18.500,00 ossia pari ha **Euro/mq 1.85****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 969		33	71	1.85	€ 6.236,35	
- Part.lla 973	1	02	72	1.85	€ 18.871,33	
					€ 25.107,68	€ 25.107,68

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:	€ 3.766,15
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 "Brusca" identificati nel NCT al fgl. 81, part.lla 969-973 di complessivi ettari 1.35,43, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano.	€ 21.341,53
---	--------------------

Il Perito
Arch. Vincenzo Guido