
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000236/21**

Giudice Dr. A. Barbeta

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: geom. Tommaso Provenzano
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3242
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 3242
C.F. PRVTMS76M11B936L*

con studio in Parabita (Lecce) Via G. Ferrari, 19

cellulare: 349/7528801

email: studioprovenzano@libero.it

Beni in Nardo' (Lecce)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Nardo' (Lecce) alla Contrada "Sciogli".

Superficie complessiva di circa mq **176.885**.

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 81 mappale 8 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 3.404mq, - reddito agrario: €7,03, - reddito dominicale: €7,91.
- terreni: foglio 81 mappale 939 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 6.034mq, - reddito agrario: €12,47, - reddito dominicale: €14,02.
- terreni: foglio 81 mappale 940 subalterno AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 502mq, - reddito agrario: €1,43, - reddito dominicale: €2,07.
- terreni: foglio 81 mappale 940 subalterno AB, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 8.000mq, - reddito agrario: €16,53, - reddito dominicale: €18,59.
- terreni: foglio 81 mappale 942 subalterno AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 30.000mq, - reddito agrario: €85,22, - reddito dominicale: €123,95.
- terreni: foglio 81 mappale 942 subalterno AB, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 70.000mq, - reddito agrario: €144,61, - reddito dominicale: €162,68.
- terreni: foglio 81 mappale 942 subalterno AC, qualità incolto prod., classe 2, superficie catastale 23.893mq, - reddito agrario: €1,23, - reddito dominicale: €3,70.
- terreni: foglio 81 mappale 943 qualità Uliveto, classe 4, superficie catastale 16.921mq, - reddito agrario: €17,48, - reddito dominicale: €21,85.
- terreni: foglio 81 mappale 944 qualità Uliveto, classe 4, superficie catastale 16.921mq, - reddito agrario: €17,48, - reddito dominicale: €21,85.
- terreni: foglio 81 mappale 945 qualità Uliveto, classe 4, superficie catastale 1.210mq, - reddito agrario: €1,25, - reddito dominicale: €1,56.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola (normale) a traffico locale con parcheggi ottimi.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Nardò, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Santa Caterina - Santa Maria al Bagno, le attrazioni storiche presenti sono: Nardò.

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:

Atto di Asservimento a firma di Notar Aldo Gallo in data 28/08/2001 al n. rep. 60940. Trascritto in data 10/09/2001 ai nn. RG29140 - RP22971. L'Atto Unilaterale d'Obbligo riguarda le p.lle 939 e 940 del Foglio 81.

Atto di Asservimento a firma di Notar Aldo Gallo in data 18/03/2003 al n. rep. 68913. Trascritto in data 24/03/2003 ai nn. RG 12371 - RP 9884. L'Atto Unilaterale d'Obbligo riguarda la p.lla 944 del Foglio 81.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio ricadente sulla p.lla 942 del Foglio 81. Atto a firma di Notar Andreina De Nunzio in data 22/04/2022 ai nn. 18528/13612 e trascritto in data 10/05/2022 ai nn. RG 17004 - RP 13241.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di, contro, a firma di Notar Sergio Gloria in data 13/05/2010 ai nn. Rep.67688/31204 iscritto a Lecce indata 18/05/2010 ai nn. 18932/3679
importo ipoteca: €520.000,00
importo capitale: €260.000,00
Ipoteca volontaria della durata di 10 anni e 3 mesi..

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento a favore di contro - Atto giudiziario del 09.07.2021 rep.2927 UNEP Corte d'Appello di Lecce trascritto il 05.08.2021 al RG 28489 e al RP 22481, riguardante terreno ubicato a Nardò alla Contrada "Sciogli" identificato nel C.T. al Foglio 81 P.lle 8-939-940-942-943-944-945.

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 si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Nardò ed allegato alla procedura il terreno ricade in area sottoposta a "vincolo paesaggistico" e negli ambiti paesaggistici previsti dal P.P.T.R. Puglia che interagiscono con le Componenti Culturali ed Insediative (6.3.1) e con le Componenti dei Valori Percettivi (6.3.2).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... nato a (..) il c.f.
vende a nato a (..) il c.f. proprietario
ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar Gallo Aldo in data 08/05/2001 al n. Rep.59619 trascritto a Lecce in data 01/06/2001 ai nn. RG18085-RP14274.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Nardo' (Lecce) alla Contrada "Sciogli".

Superficie complessiva di circa mq **176.885**.

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 81 mappale 8 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 3.404mq, - reddito agrario: €7,03, - reddito domenicale: €7,91.
- terreni: foglio 81 mappale 939 qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 6.034mq, - reddito agrario: €12,47, - reddito domenicale: €14,02.
- terreni: foglio 81 mappale 940 subalterno AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 502mq, - reddito agrario: €1,43, - reddito domenicale: €2,07.
- terreni: foglio 81 mappale 940 subalterno AB, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 8.000mq, - reddito agrario: €16,53, - reddito domenicale: €18,59.

- terreni: foglio 81 mappale 942 subalterno AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 30.000mq, - reddito agrario: €85,22, - reddito dominicale: €123,95.
- terreni: foglio 81 mappale 942 subalterno AB, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 70.000mq, - reddito agrario: €144,61, - reddito dominicale: €162,68.
- terreni: foglio 81 mappale 942 subalterno AC, qualità incolto prod., classe 2, superficie catastale 23.893mq, - reddito agrario: €1,23, - reddito dominicale: €3,70.
- terreni: foglio 81 mappale 943 qualità Uliveto, classe 4, superficie catastale 16.921mq, - reddito agrario: €17,48, - reddito dominicale: €21,85.
- terreni: foglio 81 mappale 944 qualità Uliveto, classe 4, superficie catastale 16.921mq, - reddito agrario: €17,48, - reddito dominicale: €21,85.
- terreni: foglio 81 mappale 945 qualità Uliveto, classe 4, superficie catastale 1.210mq, - reddito agrario: €1,25, - reddito dominicale: €1,56.

Il terreno ha una orografia pianeggiante.

Le colture in atto sono: arboree: prevalentemente uliveto con impianto di irrigazione collegato a pozzo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 Norme tecniche ed indici: Particelle 939-940 in zona "E.4 - Parco Naturale - Zona di salvaguardia ecologica" regolamentata dall'art.86 delle N.T.A.;

Particelle 8-943-944-945 in zona "E/1 - agricola produttiva normale" regolamentata dall'art.83 delle N.T.A.;

Particella 942, in parte in zona "E/1 - agricola produttiva normale" e in parte in zona "Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria" regolamentata dall'art.83 e 119 delle N.T.A.

(SI VEDANO GLI ARTT.83-86-119 DELLE N.T.A. ALLEGATI ALLA PROCEDURA).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	176 885,00	1,00	176 885,00
	Sup. reale lorda	176 885,00		176 885,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Nardò, Agenzie immobiliari, tecnici locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno	176 885,00	€ 2,00	€ 353.770,00
- Valore corpo:			€ 353.770,00

Giudice Dr. A. Barbetta
Perito: geom. Tommaso Provenzano

- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 353.770,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 353.770,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	0	€ 353.770,00	€ 353.770,00

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:

€ 53.065,50

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 300.704,50

Relazione lotto 001 creata in data 16/11/2022
Codice documento: E067-21-000236-001

il perito
geom. Tommaso Provenzano