
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **000446/17**

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Sara Pierri
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1654
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. PRRSRA83D701119R- P.Iva 04418310753

con studio in Lecce (Lecce) via Rapolla 88

fax: 0800999822
email: pierri.sara@archiworldpec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Nardo' (Lecce) Masseria Chiodi
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. terreno agricolo sito in Nardo' (Lecce), Località Masseria Chiodi, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 2/4
- Piena proprietà per la quota di 1/4
- Piena proprietà per la quota di 1/4

Superficie complessiva di circa mq **28.535,00**.

Identificato al catasto terreni: intestata a

foglio 3 mappale 315

qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 28535, - reddito agrario: 58,95, - reddito
domenicale: 66,32.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, agricola (normale) a traffico locale. Parcheggi
inesistenti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
(strade interpoderali)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole. I principali centri limitrofi sono Avetrana e Porto
Cesareo.

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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2.

4.2.3. *Pignoramenti:*

4.2.4.

4.2.5. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.6. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*



Destinazione Urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, approvato con delibera di G.R. n. 345 del 10.04.2001 e adeguato alle prescrizioni regionali con Delibera del Commissario Straordinario n. 181 del 04.04.2002, l'immobile è identificato nella **zona E1 - agricola produttiva normale**.

Norme tecniche ed indici.

Sono comprese le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico fondo.

Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43 .

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione.

Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
uliveto	Sup. reale lorda	28.535,00	1,00	28.535,00
	Sup. reale lorda	28.535,00		28.535,00

Accessori: -

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Con riferimento alla superficie commerciale lorda e per analogia con beni similari venduti in Nardò.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agenzia del Territorio - Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Nardò, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Pubblicazioni OMI, Banche dati libero accesso, banca dati quotazioni immobiliari, www.agenziadelterritorio.it
www.situpuglia.it.



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
uliveto	28.535,00	€ 2,00	€ 57.070,00
- Valore corpo:			€ 57.070,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 57.070,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 57.070,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	28.535,00	€ 57.070,00	€ 57.070,00

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:

€8.560,50

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:

€ 48.509,50

Relazione lotto 002 creata in data 23/10/2017
Codice documento: E067-17-000446-002

Il C.T.U.

Arch. Sara Pierri


