



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

XXXXX

contro:

XXXXX

R.G.E. 200/2015

Giudice: Carolina Elia

ELABORATO PERITALE

Del: 28/06/2016

*Tecnico incaricato: Maria Rosaria Bruno
CF: BRNMRS68R46E815G
con studio in Lecce (Lecce) Via Boccaccio, 27
telefono: 0832493040
email: iba.studio@libero.it
email (pec): mariarosaria.bruno@archiworldpec.it*

INDICE GENERALE

.....	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	2
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	2
Attuali proprietari:	2
Proprietari precedenti:	2
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	2
Dettaglio delle fonti	3
VALORE DEL LOTTO	3
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	4
CORPO 1: TERRENO	4
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	4
<i>Identificazione catastale</i>	4
<i>Descrizione sommaria</i>	4
<i>Destinazione urbanistica</i>	4
<i>Consistenza</i>	5
<i>Valorizzazione</i>	5
.....	5
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
DESCRIZIONE SOMMARIA	6
STATO DI POSSESSO	6
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
ISCRIZIONE DI IPOTECA	6
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	7
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	7
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	7
Dettaglio delle fonti	7
VALORE DEL LOTTO	8
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2	9
CORPO 1: TERRENO	9
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	9
<i>Identificazione catastale</i>	9
<i>Descrizione sommaria</i>	9
<i>Destinazione urbanistica</i>	9
<i>Consistenza</i>	10
<i>Valorizzazione</i>	10
.....	10
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	10
DESCRIZIONE SOMMARIA	11
STATO DI POSSESSO	11
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11

ISCRIZIONE DI IPOTECA	11
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	12
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	12
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	12
Dettaglio delle fonti	12
VALORE DEL LOTTO	13
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3	14
CORPO 1: TERRENO	14
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	14
<i>Identificazione catastale</i>	14
<i>Descrizione sommaria</i>	14
<i>Destinazione urbanistica</i>	14
<i>Consistenza</i>	16
<i>Valorizzazione</i>	16
.....	16
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	16
DESCRIZIONE SOMMARIA	17
STATO DI POSSESSO	17
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
ISCRIZIONE DI IPOTECA	18
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	18
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	18
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	18
Dettaglio delle fonti	19
VALORE DEL LOTTO	19
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 4	20
CORPO 1: TERRENO	20
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	20
<i>Identificazione catastale</i>	20
<i>Descrizione sommaria</i>	20
<i>Destinazione urbanistica</i>	20
<i>Consistenza</i>	21
<i>Valorizzazione</i>	21
CORPO 2: TERRENO	22
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	22
<i>Identificazione catastale</i>	22
<i>Descrizione sommaria</i>	22
<i>Destinazione urbanistica</i>	22
<i>Consistenza</i>	23
<i>Valorizzazione</i>	23
CORPO 3: TERRENO	24
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	24
<i>Identificazione catastale</i>	24
<i>Descrizione sommaria</i>	24
<i>Destinazione urbanistica</i>	24
<i>Consistenza</i>	25
<i>Valorizzazione</i>	25

.....	25
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	25
DESCRIZIONE SOMMARIA	25
STATO DI POSSESSO	26
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
ISCRIZIONE DI IPOTECA	26
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	26
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	27
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	27
Dettaglio delle fonti	27
VALORE DEL LOTTO	27
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 5	28
CORPO 1: TERRENO	28
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	28
<i>Identificazione catastale</i>	28
<i>Descrizione sommaria</i>	28
<i>Destinazione urbanistica</i>	28
<i>Consistenza</i>	29
<i>Valorizzazione</i>	29
.....	29
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	29
DESCRIZIONE SOMMARIA	30
STATO DI POSSESSO	30
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	31
ISCRIZIONE DI IPOTECA	31
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	31
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	31
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	31
Dettaglio delle fonti	32
VALORE DEL LOTTO	32
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 6	33
CORPO 1: TERRENO	33
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	33
<i>Identificazione catastale</i>	33
<i>Descrizione sommaria</i>	33
<i>Destinazione urbanistica</i>	33
<i>Consistenza</i>	35
<i>Valorizzazione</i>	35
CORPO 2: TERRENO	36
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	36
<i>Identificazione catastale</i>	36
<i>Descrizione sommaria</i>	36
<i>Destinazione urbanistica</i>	36
<i>Consistenza</i>	37
<i>Valorizzazione</i>	37
.....	37
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	37

DESCRIZIONE SOMMARIA	38
STATO DI POSSESSO	39
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	39
ISCRIZIONE DI IPOTECA	39
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	39
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	40
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	40
Dettaglio delle fonti	40
VALORE DEL LOTTO	40
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 7	41
CORPO 1: TERRENO	41
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	41
<i>Identificazione catastale</i>	41
<i>Descrizione sommaria</i>	41
<i>Destinazione urbanistica</i>	41
<i>Consistenza</i>	42
<i>Valorizzazione</i>	42
CORPO 2: TERRENO	43
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	43
<i>Identificazione catastale</i>	43
<i>Descrizione sommaria</i>	43
<i>Destinazione urbanistica</i>	43
<i>Consistenza</i>	44
<i>Valorizzazione</i>	44
CORPO 3: TERRENO	45
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	45
<i>Identificazione catastale</i>	45
<i>Descrizione sommaria</i>	45
<i>Destinazione urbanistica</i>	45
<i>Consistenza</i>	46
<i>Valorizzazione</i>	47
CORPO 4: TERRENO	48
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	48
<i>Identificazione catastale</i>	48
<i>Descrizione sommaria</i>	48
<i>Destinazione urbanistica</i>	48
<i>Consistenza</i>	50
<i>Valorizzazione</i>	50
CORPO 5: TERRENO	51
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	51
<i>Identificazione catastale</i>	51
<i>Descrizione sommaria</i>	51
<i>Destinazione urbanistica</i>	51
<i>Consistenza</i>	52
<i>Valorizzazione</i>	53
.....	53
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	53

DESCRIZIONE SOMMARIA	53
STATO DI POSSESSO	54
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	54
ISCRIZIONE DI IPOTECA	54
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	54
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	55
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	55
Dettaglio delle fonti	55
VALORE DEL LOTTO	55
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 8	56
CORPO 1: TERRENO	56
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	56
<i>Identificazione catastale</i>	56
<i>Descrizione sommaria</i>	56
<i>Destinazione urbanistica</i>	56
<i>Consistenza</i>	57
<i>Valorizzazione</i>	57
CORPO 2: TERRENO	58
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	58
<i>Identificazione catastale</i>	58
<i>Descrizione sommaria</i>	58
<i>Destinazione urbanistica</i>	58
<i>Consistenza</i>	59
<i>Valorizzazione</i>	59

Lotto 1: Beni in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a xxx, classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta agricolo a oliveto

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 48135.00 mq

Identificazione catastale

xx nato ad xxx C.F.xxx, foglio 4, particella 58, (Catasto terreni), categoria Uliveto, classe 3, consistenza 48135, reddito agrario 99,44, reddito dominicale 111,87, derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 n. 113138.1/2007 in atti dal 14/12/2007 (protocollo n. LE0546170) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262, variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n.262 convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n.286 (2007) qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:*
- *Caratteristiche:*
- *Traffico:*

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza

Durante il sopralluogo è emerso un immobile che consisteva in un edificio rurale con stalla annessa che insisteva su più terreni staggiti nelle procedura in oggetto, in stato di abbandono, le cui strutture sono fatiscenti ed in precarie condizioni statiche.

- che la stessa rilevava quanto segue: su alcuni dei terreni siti in Nardò, oggetto del pignoramento de quo, ed in particolare così segnati –al catasto Foglio 4 particelle xxxx – insisteva un di elevata grandezza (casolare) da me rilevato;
- che dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Nardò il 03 dicembre 2015 è dato leggere: “ Particelle xxxx in zona E/1 - agricola produttiva normale, interessate dall'area di pertinenza della Masseria “xxx” e ricadente negli edifici rurali di interesse ambientale, regolamentate dagli artt. 83 e 87 delle N.T.A.”
- che in data 21.04.2016 il Giudice C. Elia disponeva il continuo della stima non tenendo conto delle particelle suddette.

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 19/06/2014, a favore di **xxxxx** contro **xxxx** e derivante da Atto del 19.06.2014

Importo ipoteca: 61974,83

Importo capitale: 61974,83

A firma di Tribunale di Brindisi il 12/09/1998

Trascritto a tribunale di Brindisi il 19/06/2014 ai nn 1538 part.

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 26/03/2015, a favore di **xxxx** contro **xxx** e derivante da Atto del 25.03.2015 n.831 part. Importo ipoteca: 315850,62

Importo capitale: 157925,31

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di **Xxxx**, contro **Xxxx** e derivante da Atto del 29.06.2015

A firma di Corte d'Appello di Lecce il 21/01/2015 ai nn 14656

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

- xxx, attuale proprietario per la quota di 1000/1000, dal 19/06/2014, in forza di sentenza traslativa a firma di Tribunale di Brindisi trascritto il 19/06/2014 ai nn. 16293

Proprietari precedenti:

- xxx, proprietario dal 08/05/1997 al 19/06/2014, in forza di Denuncia di successione per morte di xxx
 - Xxxxc.f. 1, proprietario dal 08/05/1997 al 03/08/2011, in forza di Denuncia di successione in data 31/03/1998 è deceduta xxxx nato il 13/01/1923
 - ccccc c.f. 1, proprietario dal 08/05/1997 al 31/03/1998, in forza di Denuncia di successione in data 31/03/1998 è deceduta xxxx nata il 18/04/1927
 - xxxx, proprietario ante ventennio al 23/10/1993
-

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il criterio del più probabile valore di mercato è apparso come il più idoneo per la realizzazione della stima, in

quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Tralasciando quest'ultimo, fondato sulla capitalizzazione dei redditi, si è optato per il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, alle recenti contrattazioni in zone omogenee, allo stato di conservazione in cui versano gli immobili, alle ricerche effettuate presso il Catasto del Comune di Lecce e presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Nardò
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 80.385,45
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 68.327,63
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 68.327,63

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a xxxx, non coniugato,

Identificazione catastale

- Xxxx nato ad xxxxx, foglio 4, particella 58, (Catasto terreni), categoria Uliveto, classe 3, consistenza 48135, reddito agrario 99,44, reddito dominicale 111,87, derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 n. 113138.1/2007 in atti dal 14/12/2007 (protocollo n. LE0546170) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta agricolo a uliveto

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 84 - E/2 agricola con prevalenti colture arboree**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazioni colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultino da piani zonali o, in

loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione di P.R.G. e per quelli di carattere

ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art. 43.

Per gli edifici esistenti, ferma restando l'originaria destinazione, sono consentiti

gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento di un tantum del 20 % della superficie utile SU preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti :

a) - Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici , si applicano i seguenti indici :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

IF = 0,02 mc/mq.

- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento :

SF = 1 ettaro

- Superficie utile massima del ricovero

SU = 40 mq,

b) - Per aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 2 ettari sono consentiti :

- Per la residenza a servizio della residenza agricola :

- Volume massimo in un unico edificio

V = 500 mc,

aumentabile, per ogni ettaro in più oltre i 5 ha, nel rapporto di : 30 mc/ha .

- Altezza massima

H max = 7,50 m.

- Per le attrezzature a servizio della produzione agricola :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

IF = 0,03 mc/mq

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici : H max = 7,50 m,

c)- 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 alla attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n°34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
terreno			
- Superficie reale lorda	48135.00 mq	1.00	48135.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	48135.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 80.385,45
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 80.385,45
Valore complessivo quote e diritto:	€ 80.385,45

Lotto 2: Beni in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XXXX , classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma rettangolare. Il terreno sostanzialmente ricco risulta a oliveto. Tipologia delle olive celline.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 58300.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx, foglio 4, particella 79, (Catasto terreni), classe 3, superficie catastale 58300, reddito agrario 120,44, reddito dominicale 135,49, derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 n. 113138.1/2007 in atti dal 14/12/2007 (protocollo n. LE0546173) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parceggi:*
- *Caratteristiche:*
- *Traffico:*

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza

Durante il sopralluogo è emerso un immobile che consisteva in un edificio rurale con stalla annessa che insisteva su più terreni staggiti nelle procedura in oggetto, in stato di abbandono, le cui strutture sono fatiscenti ed in precarie condizioni statiche.

- che la stessa rilevava quanto segue: su alcuni dei terreni siti in Nardò, oggetto del pignoramento de quo, ed in particolare così segnati –al catasto Foglio 4 particelle 68,71,72,79 – insisteva un di elevata grandezza (casolare) da me rilevato;
- che dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Nardò il 03 dicembre 2015 è dato leggere: “ Particelle 66-72-71-75-67-68 in zona E/1 - agricola produttiva normale, interessate dall'area di pertinenza della Masseria “DONNA TERESA” e ricadente negli edifici rurali di interesse ambientale, regolamentate dagli artt. 83 e 87 delle N.T.A.”
- che in data 21.04.2016 il Giudice C. Elia disponeva il continuo della stima non tenendo conto delle particelle suddette.

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 19/06/2014, a favore di **ZZZZ + 13** contro **Xxxx** e derivante da Atto Tribunale del 19.06.2014

Importo ipoteca: 61974,83

Importo capitale: 61974,83

A firma di Tribunale di Brindisi il 12/09/1998

Trascritto a tribunale di Brindisi il 19/06/2014 ai nn 1538

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 24/06/2016, a favore di **Equitalia sud Spa** contro **XXXX** e derivante da Atto del 25.03.2015 n.831 part. Importo ipoteca: 315850,62
Importo capitale: 157925,31

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di Xxxx, contro Xxxx e derivante da Atto del 29.06.2015

A firma di Corte d'Appello di Lecce il 21/01/2015 ai nn 14656

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

XXXX, attuale proprietario per la quota di 1000/1000, dal 19/06/2014, •
in forza di sentenza traslativa a firma di Tribunale di Brindisi trascritto il 19/06/2014 ai nn. 16293
CCCC, proprietario dal 08/05/1997 al 15/06/2014, in forza di Denuncia di successione pre morte di ZZZ
Xxxx.f. 1, proprietario dal 08/05/1997 al 03/08/2011, in forza di Denuncia di successione in data•
31/03/1998 è doceduto ZZZ
CCCC, proprietario dal 08/05/1997 al 31/03/1998, in forza di Denuncia di successione in data•
31/03/1998 è deceduta CCC
ZZZZ proprietario ante ventennio al 23/10/1993 •

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il criterio del più probabile valore di mercato è apparso come il più idoneo per la realizzazione della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di sima sintetico ed analitico. Tralasciando quest'ultimo, fondato sulla capitalizzazione dei redditi, si è optato per il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, alle recenti contrattazioni in zone omogenee, allo stato di conservazione in cui versano gli immobili, alle ricerche effettuate presso il Catasto del Comune di Lecce e presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in cosiderazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Nardò
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 97.361,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 82.756,85
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 82.756,85

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

CORPO 1: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a xxxx, non coniugato,

Identificazione catastale

- Xxxx nato ad xxxx, foglio 4, particella 79, (Catasto terreni), classe 3, superficie catastale 58300, reddito agrario 120,44, reddito dominicale 135,49, derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 n. 113138.1/2007 in atti dal 14/12/2007 (protocollo n. LE0546173) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma rettangolare. Il terreno sostanzialmente ricco risulta a oliveto. Tipologia delle olive celline.

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 84 - ZONE E.2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazioni colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultino da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

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

Per gli edifici esistenti, ferma restando l'originaria destinazione, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento di un tantum del 20 % della superficie utile SU preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti :

a) - Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici , si applicano i seguenti indici :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

IF = 0,02 mc/mq.

- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento :

SF = 1 ettaro

- Superficie utile massima del ricovero

SU = 40 mq,

b) - Per aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 2 ettari sono consentiti :

- Per la residenza a servizio della residenza agricola :

- Volume massimo in un unico edificio

V = 500 mc,

aumentabile, per ogni ettaro in più oltre i 5 ha, nel rapporto di : 30 mc/ha .

- Altezza massima

H max = 7,50 m.

- Per le attrezzature a servizio della produzione agricola :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

IF = 0,03 mc/mq

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici : H max = 7,50 m,

c)- 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 alla attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n°34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Terreno			
- Superficie reale lorda	58300.00 mq	1.00	58300.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	58300.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 97.361,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 97.361,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 97.361,00

Lotto 3: Beni in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a xxxxx , classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma

trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta seminativo a oliveto. Tipologia delle olive celline e seclì.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 97900.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx , foglio 4, particella 170, (Catasto terreni), superficie catastale 25000 -72900, reddito agrario 51,65-207,07, reddito dominicale 58,10-301,20, derivante da tabella di variazione del 14/12/2007 n. 113138.1/2007 in atti dal 14/12/2007 (protocollo n. LE0546197) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parceggi:*
- *Caratteristiche:*
- *Traffico:*

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza

Durante il sopralluogo è emerso un immobile che consisteva in un edificio rurale con stalla annessa che insisteva su più terreni staggiti nella procedura in oggetto, in stato di abbandono, le cui strutture sono fatiscenti ed in precarie condizioni statiche.

- che la stessa rilevava quanto segue: su alcuni dei terreni siti in Nardò, oggetto del pignoramento de quo, ed in particolare così segnati –al catasto Foglio 4 particelle 68,71,72,79 – insisteva un di elevata grandezza (casolare) da me rilevato;
- che dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Nardò il 03 dicembre 2015 è dato leggere: “ Particelle 66-72-71-75-67-68 in zona E/1 - agricola produttiva normale, interessate dall'area di pertinenza della Masseria “DONNA TERESA” e ricadente negli edifici rurali di interesse ambientale, regolamentate dagli artt. 83 e 87 delle N.T.A.”
- che in data 21.04.2016 il Giudice C. Elia disponeva il continuo della stima non tenendo conto delle particelle suddette.

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 19/06/2014, a favore di ZZZZ+ 13 contro
Xxxx e derivante da Atto del 19.06.2014

Importo ipoteca: 61974,83

Importo capitale: 61974,83

A firma di Tribunale di Brindisi il 12/09/1998

Trascritto a tribunale di Brindisi il 19/06/2014 ai nn 1538

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 24/06/2016, a favore di **Equitalia sud Spa** contro **xxxx** e derivante da Atto del 25.03.2015 n.831 part. Importo ipoteca: 315850,62
Importo capitale: 157925,31

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di Xxxx, contro Xxxx e derivante da atto del 29.06.2015
A firma di Corte d'Appello di Lecce il 21/01/2015 ai nn 14656

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

XXXXXX, attuale proprietario per la quota di 1000/1000, dal 19/06/2013, •
in forza di Sentenza Traslativa a firma di Tribunale di Brindisi trascritto il 19/06/2014 ai nn. 16293
XXXXX, proprietario dal 08/05/1997 al 18/06/2014, in forza di Denuncia di successione per morte di XXXX
Xxxxc.f. 1, proprietario dal 08/05/1997 al 03/07/2011, in forza di Denuncia di successione in data•
31/03/1998 è deceduto XXXX
XXXXXXXX, proprietario dal 08/05/1997 al 31/03/1998, in forza di Denuncia di successione ,in data•
31/03/1998 è deceduta XXXXX , XXXXX, proprietario ante ventennio al 23/09/1993 •

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il criterio del più probabile valore di mercato è apparso come il più idoneo per la realizzazione della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Tralasciando quest'ultimo, fondato sulla capitalizzazione dei redditi, si è optato per il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, alle recenti contrattazioni in zone omogenee, allo stato di conservazione in cui versano gli immobili, alle ricerche effettuate presso il Catasto del Comune di Lecce e presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Nardò
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 163.493,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 138.969,05
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 138.969,05

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3

CORPO 1: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXXXX, non coniugato, residente in XXXX

Identificazione catastale

- Xxxx nato ad XXXX, foglio 4, particella 170, (Catasto terreni), superficie catastale 25000 -72900, reddito agrario 51,65- 207,07, reddito domenicale 58,10-301,20, derivante da tabella di variazione del 14/12/2007 n. 113138.1/2007 in atti dal 14/12/2007 (protocollo n. LE0546197) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262,

Descrizione sommaria

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta seminativo a oliveto. Tipologia delle olive celline e seclì.

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI - ART.84 ZONE E.2 -AGRICOLA CON PREVALENTI CULTURE ARBOREE**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

ZONA E.1

Comprendono 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 $IF = 0,03 \text{ mc/mq}$, 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.

Zona E.2

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazioni colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultino da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

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

Per gli edifici esistenti, ferma restando l'originaria destinazione, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una tantum del 20 % della superficie utile SU preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti :

a) - Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici , si applicano i seguenti indici :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

$IF = 0,02 \text{ mc/mq}$.

- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento :

SF = 1 ettaro

- Superficie utile massima del ricovero

SU = 40 mq,

b) - Per aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 2 ettari sono consentiti :

- Per la residenza a servizio della azienda agricola :

- Volume massimo in un unico edificio

$V = 500 \text{ mc}$,

augmentabile, per ogni ettaro in più oltre i 5 ha, nel rapporto di : 30 mc/ha .

- Altezza massima

$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$.

- Per le attrezzature a servizio della produzione agricola :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

$IF = 0,03 \text{ mc/mq}$

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici : $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$,

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

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Terreno Uliveto mq 25000 , seminativo mq 72900			
- Superficie reale lorda	97900.00 mq	1.00	97900.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	97900.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 163.493,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 163.493,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 163.493,00

Lotto 4: Beni in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XXXXX, classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma rettangolare. Il terreno sostanzialmente ricco risulta pascolo e uliveto. tipologia di olive e da frantoio. Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 53160.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx nato XXX, foglio 4, particella 125, (Catasto terreni), classe 3, superficie catastale 40000 - 13160, reddito agrario 82,63 € - 4,76 €, reddito domenicale 92,96€ - 8,84€, derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 n.22020.1/2007 in atti dal

09/03/2007 (protocollo n.LE 0122076 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006,

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XXXX, classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma rettangolare. Il terreno sostanzialmente ricco risulta pascolo cespugliativo e uliveto

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 2020.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx nato XXXXX, foglio 4, particella 86, (Catasto terreni), classe 3, superficie catastale 1700 - 320, reddito agrario 3,51 € - 0,13 €, reddito domenicale

3,95 € - 0,33€, derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 n.22007.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.LE 0122061 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006,

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XXXXX, classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma rettangolare. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto
Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 2090.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx, foglio 4, particella 89, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 2090 mq, reddito agrario 4,32 €, reddito dominicale 4,86 €, derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 n.28366.1/2011 in atti dal 15/12/2011 (protocollo n.LE0587053) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 30.10.2006 N.262,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:*
- *Caratteristiche:*
- *Traffico:*

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza

Durante il sopralluogo è emerso un immobile che consisteva in un edificio rurale con stalla annessa che insisteva su più terreni staggiti nelle procedura in oggetto, in stato di abbandono, le cui strutture sono fatiscenti ed in precarie condizioni statiche.

- che la stessa rilevava quanto segue: su alcuni dei terreni siti in Nardò, oggetto del pignoramento de quo, ed in particolare così segnati –al catasto Foglio 4 particelle 68,71,72,79 – insisteva un di elevata grandezza (casolare) da me rilevato;
- che dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Nardò il 03 dicembre 2015 è dato leggere: “ Particelle 66-72-71-75-67-68 in zona E/1 - agricola produttiva normale, interessate dall'area di pertinenza della Masseria “DONNA TERESA” e ricadente negli edifici rurali di interesse ambientale, regolamentate dagli artt. 83 e 87 delle N.T.A.”
- che in data 21.04.2016 il Giudice C. Elia disponeva il continuo della stima non tenendo conto delle particelle suddette.

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 24/06/2016, a favore di **XXX + 13** contro **Xxxx** e derivante da Atto del 19.06.2014

Importo ipoteca: 61974,83

Importo capitale: 61974,83

A firma di Tribunale di Brindisi il 12/09/1998

Trascritto a tribunale di Brindisi il 19/06/2014 ai nn 1538 part.

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 26/03/2015, a favore di **Equitalia sud Spa** contro **XXXXX** e derivante da Atto del 25.03.2015 n.831 part. Importo ipoteca: 315850,62

Importo capitale: 157925,31

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di Xxxx, contro Xxxx e derivante da Atto del 26.06.2015

A firma di Corte d'Appello di Lecce il 21/01/2015 ai nn 14656

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

XXXX, attuale proprietario per la quota di 1000/1000, dal 19/06/2014, •

in forza di sentenza Traslativa a firma di Tribunale di Brindisi trascritto il 19/06/2014 ai nn. 16293

ZZZZ, proprietario dal 08/04/1997 al 18/06/2014, in forza di Denuncia di successione per morte di CCCC

Xxxx, proprietario dal 08/05/1997 al 03/08/2011, in forza di Denuncia di successione in data•

31/03/1998 è doceduto CCCC

CCCC, proprietario dal 08/05/1997 al 31/03/1998, in forza di Denuncia di successione in data•

31/03/1998 è deceduta CCC

ZZZZ, proprietario ante ventennio al 23/10/1993 •

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il criterio del più probabile valore di mercato è apparso come il più idoneo per la realizzazione della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Tralasciando quest'ultimo, fondato sulla capitalizzazione dei redditi, si è optato per il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, alle recenti contrattazioni in zone omogenee, allo stato di conservazione in cui versano gli immobili, alle ricerche effettuate presso il Catasto del Comune di Lecce e presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
 - Ufficio tecnico di: Nardò
 - Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
 - Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce
-

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 88.768,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 75.453,22
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 75.453,22

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 4

CORPO 1: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXXX, non coniugato, residente in via XXXX

Identificazione catastale

- Xxxx, foglio 4, particella 125, (Catasto terreni), classe 3, superficie catastale 40000 - 13160, reddito agrario 82,63 € - 4,76 €, reddito dominicale 92,96€ - 8,84€, derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 n.22020.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.LE 0122076 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma rettangolare. Il terreno sostanzialmente ricco risulta pascolo e oliveto. tipologia di olive e da frantoio.

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono 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 è 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 fondiari 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.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
terreno mq 40000 uliveto e mq 13160 pascolo			
- Superficie reale lorda	53160.00 mq	1.00	53160.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	53160.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 82.398,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 82.398,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 82.398,00

CORPO 2: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXXXX

Identificazione catastale

- Xxxx, foglio 4, particella 86, (Catasto terreni), classe 3, superficie catastale 1700 - 320, reddito agrario 3,51 € - 0,13 €, reddito dominicale 3,95 € - 0,33€, derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 n.22007.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.LE 0122061 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma rettangolare. Il terreno sostanzialmente ricco risulta pascolo cespugliativo e oliveto

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono 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 è 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 fondiari 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.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
terreno parte uliveto mq 1700 e Pascololo cespugliativo mq 320			
- <i>Superficie reale lorda</i>	2020.00 mq	1.00	2020.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	2020.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 3.131,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 3.131,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 3.131,00

CORPO 3: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXXX

Identificazione catastale

- Xxxx , foglio 4, particella 89, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 2090 mq, reddito agrario 4,32 €, reddito domenicale 4,86 €, derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 n.28366.1/2011 in atti dal 15/12/2011 (protocollo n.LE0587053) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 30.10.2006 N.262,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma rettangolare. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono 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 fondiari 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.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
terreno uliveto mq 2090			
- Superficie reale lorda	2090.00 mq	1.00	2090.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	2090.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 3.239,50
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 3.239,50
Valore complessivo quote e diritto:	€ 3.239,50

Lotto 5: Beni in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XXXX, classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 25000.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx, foglio 4, particella 85, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 25000 mq, reddito agrario 51,65 €, reddito dominicale 58,10 €, derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 n.113142.1/2007 in atti dal

14/12/2007(protocollo n. LE0546177) TRAMMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 30.10.2006N.262,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:*
- *Caratteristiche:*
- *Traffico:*

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza

Durante il sopralluogo è emerso un immobile che consisteva in un edificio rurale con stalla annessa che insisteva su più terreni staggiti nella procedura in oggetto, in stato di abbandono, le cui strutture sono fatiscenti ed in precarie condizioni statiche.

- che la stessa rilevava quanto segue: su alcuni dei terreni siti in Nardò, oggetto del pignoramento de quo, ed in particolare così segnati –al catasto Foglio 4 particelle 68,71,72,79 – insisteva un di elevata grandezza (casolare) da me rilevato;
- che dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Nardò il 03 dicembre 2015 è dato leggere: “ Particelle 66-72-71-75-67-68 in zona E/1 - agricola produttiva normale, interessate dall’area di pertinenza della Masseria “DONNA TERESA” e ricadente negli edifici rurali di interesse ambientale, regolamentate dagli artt. 83 e 87 delle N.T.A.”
- che in data 21.04.2016 il Giudice C. Elia disponeva il continuo della stima non tenendo conto delle particelle suddette.

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 24/06/2016, a favore di **ZZZZ** + **13** contro **Xxxx** e derivante da Atto del 19.06.2014

Importo ipoteca: 61974,83

Importo capitale: 61974,83

A firma di Tribunale di Brindisi il 12/09/1998

Trascritto a tribunale di Brindisi il 19/06/2014 ai nn 1538 part.r

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 24/06/2016, a favore di **Equitalia sud Spa** contro **XXX** e derivante da Atto del 25.03.2015 n.831 part. Importo ipoteca:

315850,62

Importo capitale: 157925,31

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di Xxxx, contro Xxxx e derivante da

Atto del 29.06.2015

A firma di Corte d'Appello di Lecce il 21/01/2015 ai nn 16293

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

XXXXX, attuale proprietario per la quota di 1000/1000, dal 19/06/2014, •
in forza di Sentenza Traslativa a firma di Tribunale di Brindisi trascritto il 19/06/2014 ai nn. 16293
XXXXX, proprietario dal 08/05/1997 al 19/06/2014, in forza di Denuncia di successione per morte di XXX
Xxxx.c.f. 1, proprietario dal 08/05/1997 al 03/08/2011, in forza di Denuncia di successione in data•
31/03/1998 è doceduto XXX
XXXX, proprietario dal 08/05/1997 al 31/03/1998, in forza di Denuncia di successione in data•
31/03/1998 è deceduta XXXX
WWW, proprietario ante ventennio al 23/10/1993 •

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il criterio del più probabile valore di mercato è apparso come il più idoneo per la realizzazione della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di sima sintetico ed analitico. Tralasciando quest'ultimo, fondato sulla capitalizzazione dei redditi, si è optato per il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, alle recenti contrattazioni in zone omogenee, allo stato di conservazione in cui versano gli immobili, alle ricerche effettuate presso il Catasto del Comune di Lecce e presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in cosiderazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Nardò
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 41.750,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 35.487,50
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 35.487,50

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 5

CORPO 1: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXX

Identificazione catastale

- Xxxx foglio 4, particella 85, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 25000 mq, reddito agrario 51,65 €, reddito domenicale 58,10 €, derivante da Tabella di variazione del 14/12/2007 n.113142.1/2007 in atti dal 14/12/2007(protocollo n. LE0546177) TRAMMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 30.10.2006N.262,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto.

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono 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 è 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, ricorrono 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 fondiari 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.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
terreno con uliveto mq 25000			
- Superficie reale lorda	25000.00 mq	1.00	25000.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	25000.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 41.750,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 41.750,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 41.750,00

Lotto 6: Beni in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XXXXX, classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto ed una parte a pascolo.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 22580.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx, foglio 4, particella 124, (Catasto terreni), categoria ULIVETO - PASCOLO, classe 3 - 2, superficie catastale 19800mq - 2780 mq, reddito agrario 46,02 € - 1,01 €, reddito dominicale 40,02 € - 1,87 €, derivante da Tabella di variazione del

09/03/2007n.22019.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.LE0122075) TRASMISSIONE DAT AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3/10/2006,

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XXXXX, classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto e seminativo.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 48720.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx, foglio 4, particella 84, (Catasto terreni), categoria seminativo - uliveto, classe 3 - 3, superficie catastale 8035 mq - 40685 mq, reddito

agrario 22,82 € -84,05 €, reddito domenicale 33,20 € - 94,55€, derivante da tabella di variazione del 14/12/2007 n.113142.1/2007 in atti dal 14/12/2007 (protocollo n.LE0546176)TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N.262,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parceggi:*
- *Caratteristiche:*
- *Traffico:*

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza

Durante il sopralluogo è emerso un immobile che consisteva in un edificio rurale con stalla annessa che insisteva su più terreni staggiti nelle procedura in oggetto, in stato di abbandono, le cui strutture sono fatiscenti ed in precarie condizioni statiche.

- che la stessa rilevava quanto segue: su alcuni dei terreni siti in Nardò, oggetto del pignoramento de quo, ed in particolare così segnati –al catasto Foglio 4 particelle 68,71,72,79 – insisteva un di elevata grandezza (casolare) da me rilevato;
- che dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Nardò il 03 dicembre 2015 è dato leggere: “ Particelle 66-72-71-75-67-68 in zona E/1 - agricola produttiva normale, interessate dall'area di pertinenza della Masseria “DONNA TERESA” e ricadente negli edifici rurali di interesse ambientale, regolamentate dagli artt. 83 e 87 delle N.T.A.”
- che in data 21.04.2016 il Giudice C. Elia disponeva il continuo della stima non tenendo conto delle particelle suddette.

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 24/06/2016, a favore di **XXX+ 13** contro **Xxxx** e derivante da Atto del 19.06.2014

Importo ipoteca: 61974,83

Importo capitale: 61974,83

A firma di Tribunale di Brindisi il 12/09/1998

Trascritto a tribunale di Brindisi il 19/06/2014 ai nn 1538 part.

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 26/05/2015, a favore di **Equitalia sud Spa** contro **XXXX** e derivante da Atto del 25.03.2015 n.831 part. Importo ipoteca: 315850,62

Importo capitale: 157925,31

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di Xxxx, contro Xxxx e derivante da Atto del 29.06.2015

A firma di Corte d'Appello di Lecce il 21/01/2015 ai nn 14656

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

XXXXX, attuale proprietario per la quota di 1000/1000, dal 19/06/2014, •

in forza di Sentenza Traslativa a firma di Tribunale di Brindisi trascritto il 19/06/2014 ai nn. 16293

XXXXX, proprietario dal 08/05/1997 al 19/06/2014, in forza di Denuncia di successione per morte di ZZZZ

Xxxx, proprietario dal 08/05/1997 al 03/08/2011, in forza di Denuncia di successione in data•

31/03/1998 è deceduto ZZZ

CCC, proprietario dal 08/05/1997 al 31/03/1998, in forza di Denuncia di successione in data•

31/03/1998 è deceduta CCC

ZZZZ, proprietario ante ventennio al 23/10/1993 •

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il criterio del più probabile valore di mercato è apparso come il più idoneo per la realizzazione della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Tralasciando quest'ultimo, fondato sulla capitalizzazione dei redditi, si è optato per il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, alle recenti contrattazioni in zone omogenee, allo stato di conservazione in cui versano gli immobili, alle ricerche effettuate presso il Catasto del Comune di Lecce e presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello

stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
 - Ufficio tecnico di: Nardò
 - Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
 - Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce
-

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 111.976,60
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 95.180,11
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 95.180,11

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 6

CORPO 1: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXX

Identificazione catastale

- Xxxx, foglio 4, particella 124, (Catasto terreni), categoria ULIVETO - PASCOLO, classe 3 - 2, superficie catastale 19800mq - 2780 mq, reddito agrario 46,02 € - 1,01 €, reddito dominicale 40,02 € - 1,87 €, derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007n.22019.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.LE0122075) TRASMISSIONE DAT AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3/10/2006,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto ed una parte a pascolo.

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI - ART.84 ZONE E.2 - AGRICOLA CON PREVALENTI CULTURE ARBOREE**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

ZONA E.1

Comprendono 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 è 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 $IF = 0,03 \text{ mc/mq}$, 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.

ZONE E.2

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazioni colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultino da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

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

Per gli edifici esistenti, ferma restando l'originaria destinazione, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una tantum del 20 % della superficie utile SU preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti :

a) - Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici , si applicano i seguenti indici :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

$IF = 0,02 \text{ mc/mq}$.

- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento :

SF = 1 ettaro

- Superficie utile massima del ricovero

SU = 40 mq,

b) - Per aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 2 ettari sono consentiti :

- Per la residenza a servizio della residenza agricola :

- Volume massimo in un unico edificio

$V = 500 \text{ mc}$,

augmentabile, per ogni ettaro in più oltre i 5 ha, nel rapporto di : 30 mc/ha .

- Altezza massima

$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$.

- Per le attrezzature a servizio della produzione agricola :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

$IF = 0,03 \text{ mc/mq}$

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici : $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$,

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

.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
terreno uliveto mq 1980			
terreno pascolo mq 2780			
- <i>Superficie reale lorda</i>	22580.00 mq	1.00	22580.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	22580.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 34.999,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 34.999,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 34.999,00

CORPO 2: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXXX

Identificazione catastale

- Xxxx, foglio 4, particella 84, (Catasto terreni), categoria seminativo - uliveto, classe 3 - 3, superficie catastale 8035 mq - 40685 mq, reddito agrario 22,82 € - 84,05 €, reddito dominicale 33,20 € - 94,55€, derivante da tabella di variazione del 14/12/2007 n.113142.1/2007 in atti dal 14/12/2007 (protocollo n.LE0546176)TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N.262,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta uliveto e seminativo.

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono 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.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
terreno mq 8035 seminativo			
terreno mq 40685 uliveto			
- <i>Superficie reale lorda</i>	48720.00 mq	1.00	48720.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	48720.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 76.977,60
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 76.977,60
Valore complessivo quote e diritto:	€ 76.977,60

Lotto 7: Beni in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XXXX, classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma

trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto tipologia leccine. Il terreno è irrigato dal pozzo.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 49760.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx XX, foglio 4, particella 127, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 49760 mq, reddito agrario 102,80 €, reddito dominicale 115,65 €, derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 n.22021.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.LE0122077) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/10/2006,

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XXXXX, classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma

trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 17120.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx, foglio 4, particella 62, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 17120, reddito agrario 35,37€, reddito domenicale 39,79 €, derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007 n.21999.1/2007 in atti dal

09/03/2007(protocollo n.LE122052) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/10/2006,

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XXXX classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 3790.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx, foglio 4, particella 63, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 3790 mq, reddito agrario 7,83 €, reddito domenicale 8,81 €, derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 n.28364.1/2011 in atti dal 15/12/2011 (protocollo n.LE0587051) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI

DEL DL 3/10/2006 N.262,

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XXXX, classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma rettangolare. Il terreno sostanzialmente ricco risulta uliveto.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 7590.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx, foglio 4, particella 64, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 7590 mq, reddito agrario 15,68 €, reddito domenicale 17,64 €, derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 n.28365.1/2011 in atti dal 15/12/2011 protocollo n. LE0587052) TRASMSSIONE DATI AGEA AI SENSI

DEL DL 3/10/2006 N.262,

E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XXXX, classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 44540.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx, foglio 4, particella 65,

(Catasto terreni), categoria ULIVETO, classe 3, superficie catastale 44540 mq, reddito agrario 92,01€, reddito domenicale 103,51 €, derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007 n.22002.1/2007(protocollo

n.LE0122055)TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/10/2006,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:*
- *Caratteristiche:*
- *Traffico:*

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza

Durante il sopralluogo è emerso un immobile che consisteva in un edificio rurale con stalla annessa che insisteva su più terreni staggiti nella procedura in oggetto, in stato di abbandono, le cui strutture sono fatiscenti ed in precarie condizioni statiche.

- che la stessa rilevava quanto segue: su alcuni dei terreni siti in Nardò, oggetto del pignoramento de quo, ed in particolare così segnati –al catasto Foglio 4 particelle 68,71,72,79 – insisteva un di elevata grandezza (casolare) da me rilevato;
- che dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Nardò il 03 dicembre 2015 è dato leggere: “ Particelle 66-72-71-75-67-68 in zona E/1 - agricola produttiva normale, interessate dall’area di pertinenza della Masseria “DONNA TERESA” e ricadente negli edifici rurali di interesse ambientale, regolamentate dagli artt. 83 e 87 delle N.T.A.”
- che in data 21.04.2016 il Giudice C. Elia disponeva il continuo della stima non tenendo conto delle particelle suddette.

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 24/06/2016, a favore di **XXXX + 13** contro **Xxxx** e derivante da Atto del 19.06.2014

Importo ipoteca: 61974,83

Importo capitale: 61974,83

A firma di Tribunale di Brindisi il 12/09/1998

Trascritto a tribunale di Brindisi il 19/06/2014

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 24/06/2016, a favore di **Equitalia sud Spa** contro **XXXX** e derivante da Atto del 25.03.2015 n.831 part. Importo ipoteca: 315850,62

Importo capitale: 157925,31

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di Xxxx, contro Xxxx e derivante da

Atto del 29.06.2015

A firma di Corte d'Appello di Lecce il 21/01/2015 ai nn 14656

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

XXXX, attuale proprietario per la quota di 1000/1000, dal 19/06/2014, •
in forza di Sentenza Traslativa a firma di Tribunale di Brindisi trascritto il 19/06/2014 ai nn. 16293
CCCC, proprietario dal 08/05/1997 al 19/06/2014, in forza di Denuncia di successione per morte di ZZZ
Xxxx , proprietario dal 08/05/1997 al 03/08/2011, in forza di Denuncia di successione in data•
31/03/1998 è doceduto CCCC
CCC, proprietario dal 08/03/1997 al 31/03/1998, in forza di Denuncia di successione in data•
31/03/1998 è deceduta CCC
CCC, proprietario ante ventennio al 23/10/1993 •

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il criterio del più probabile valore di mercato è apparso come il più idoneo per la realizzazione della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Tralasciando quest'ultimo, fondato sulla capitalizzazione dei redditi, si è optato per il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, alle recenti contrattazioni in zone omogenee, allo stato di conservazione in cui versano gli immobili, alle ricerche effettuate presso il Catasto del Comune di Lecce e presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
 - Ufficio tecnico di: Nardò
 - Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
 - Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce
-

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 205.075,99
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 174.314,60
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 174.314,60

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 7

CORPO 1: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXX

Identificazione catastale

- Xxxx, foglio 4, particella 127, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 49760 mq, reddito agrario 102,80 €, reddito domenicale 115,65 €, derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 n.22021.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.LE0122077) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/10/2006,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta uliveto tipologia leccine. Il terreno è irrigato dal pozzo.

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono 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 è 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 fondiari 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.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
terreno uliveto mq 49760			
- <i>Superficie reale lorda</i>	49760.00 mq	1.00	49760.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	49760.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 83.099,20
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 83.099,20
Valore complessivo quote e diritto:	€ 83.099,20

CORPO 2: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXX

Identificazione catastale

- Xxxx, foglio 4, particella 62, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 17120, reddito agrario 35,37€, reddito domenicale 39,79
€, derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007 n.21999.1/2007 in atti dal 09/03/2007(protocollo n.LE122052) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/10/2006,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta uliveto.

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono 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 è 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 fondiari 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.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
terreno con destinazioe uliveto			
- <i>Superficie reale lorda</i>	17120.00 mq	1.00	17120.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	17120.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 28.590,40
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 28.590,40
Valore complessivo quote e diritto:	€ 28.590,40

CORPO 3: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXX

Identificazione catastale

- Xxxx , foglio 4, particella 63, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 3790 mq, reddito agrario 7,83 €, reddito dominicale 8,81 €, derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 n.28364.1/2011 in atti dal 15/12/2011 (protocollo n.LE0587051) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N.262,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto.

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI - ART.84 ZONE E.2 - AGRICOLA CON PREVALENTI CULTURE ARBOREE**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

ZONA E.1

Comprendono 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.

ZONE E.2

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessa te dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazioni colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultino da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

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

Per gli edifici esistenti, ferma restante l'originaria destinazione, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una tantum del 20 % della superficie utile SU preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti :

a) - Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici , si applicano i seguenti indici :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

IF = 0,02 mc/mq.

- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento :

SF = 1 ettaro

- Superficie utile massima del ricovero

SU = 40 mq,

b) - Per aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 2 ettari sono consentiti :

- Per la residenza a servizio della residenza agricola :

- Volume massimo in un unico edificio

V = 500 mc,

aumentabile, per ogni ettaro in più oltre i 5 ha, nel rapporto di : 30 mc/ha .

- Altezza massima

H max = 7,50 m.

- Per le attrezzature a servizio della produzione agricola :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

IF = 0,03 mc/mq

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici : H max = 7,50 m,

c)- 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 alla attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n°34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
28-06-2016			46
Giudice: Carolina Elia			
Tecnico incaricato: Architetto Maria Rosaria Bruno			

terreno con destinazione uliveto

- *Superficie reale lorda* 3790.00 mq 1.00 3790.00 mq

Totali

Superficie reale lorda 3790.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 6.329,30
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 6.329,30
Valore complessivo quote e diritto:	€ 6.329,30

CORPO 4: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXX

Identificazione catastale

- Xxxx, foglio 4, particella 64, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 7590 mq, reddito agrario 15,68 €, reddito dominicale 17,64 €, derivante da Tabella di variazione del 15/12/2011 n.28365.1/2011 in atti dal 15/12/2011 protocollo n. LE0587052) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/102006 N.262,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma rettangolare. Il terreno sostanzialmente ricco risulta uliveto.

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI - ART.84 ZONE E.2 - AGRICOLA CON PREVALENTI CULTURE ARBOREE**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

ZONA E.1

Comprendono 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.

ZONE E.2

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessa te dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazioni colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultino da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

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

Per gli edifici esistenti, ferma restante l'originaria destinazione, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una tantum del 20 % della superficie utile SU preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti :

a) - Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici , si applicano i seguenti indici :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

IF = 0,02 mc/mq.

- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento :

SF = 1 ettaro

- Superficie utile massima del ricovero

SU = 40 mq,

b) - Per aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 2 ettari sono consentiti :

- Per la residenza a servizio della residenza agricola :

- Volume massimo in un unico edificio

V = 500 mc,

umentabile, per ogni ettaro in più oltre i 5 ha, nel rapporto di : 30 mc/ha .

- Altezza massima

H max = 7,50 m.

- Per le attrezzature a servizio della produzione agricola :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

IF = 0,03 mc/mq

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici : H max = 7,50 m,

c)- 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 alla attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n°34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
terreno uliveto mq 7590			
- <i>Superficie reale lorda</i>	7590.00 mq	1.00	7590.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	7590.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 12.675,30
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 12.675,30
Valore complessivo quote e diritto:	€ 12.675,30

CORPO 5: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXXX

Identificazione catastale

- Xxxx , foglio 4, particella 65, (Catasto terreni), categoria ULIVETO, classe 3, superficie catastale 44540 mq, reddito agrario 92,01€, reddito domenicale 103,51 €, derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007 n.22002.1/2007(protocollo n.LE0122055)TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/10/2006,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto.

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI - ART.84 ZONE E.2 -AGRICOLA CON PREVALENTI CULTURE ARBOREE**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

ZONA E.1

Comprendono 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 è 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.

ZONE E.2

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessa te dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare.

In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola.

Interventi di trasformazioni colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultino da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura.

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

Per gli edifici esistenti, ferma restante l'originaria destinazione, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento una tantum del 20 % della superficie utile SU preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti :

a) - Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici , si applicano i seguenti indici :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

IF = 0,02 mc/mq.

- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento :

SF = 1 ettaro

- Superficie utile massima del ricovero

SU = 40 mq,

b) - Per aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 2 ettari sono consentiti :

- Per la residenza a servizio della residenza agricola :

- Volume massimo in un unico edificio

V = 500 mc,

aumentabile, per ogni ettaro in più oltre i 5 ha, nel rapporto di : 30 mc/ha .

- Altezza massima

H max = 7,50 m.

- Per le attrezzature a servizio della produzione agricola :

- Indice di fabbricabilità fondiaria

IF = 0,03 mc/mq

- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici : H max = 7,50 m,

c)- 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 alla attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n°34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
terreno con destinazione d'uso uliveto di mq 44540			

- Superficie reale lorda	44540.00 mq	1.00	44540.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	44540.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 74.381,80
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 74.381,80
Valore complessivo quote e diritto:	€ 74.381,80

Lotto 8: Beni in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XXXX classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 96750.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx, foglio 4, particella 66, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 96750 mq, reddito agrario 199,87 €, reddito dominicale 224,85 €, derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007 n.22002.1/2007 (protocollo n.LE0122055) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/10/2006,

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a XX, classificato come Terreno, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia. La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 4430.00 mq

Identificazione catastale

Xxxx, foglio 4, particella 67, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 4430 mq, reddito agrario 9,15 €, reddito dominicale 10,30 €, derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007 n.22003.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.LE0122056) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/10/2006,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:*
- *Caratteristiche:*
- *Traffico:*

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza

Durante il sopralluogo è emerso un immobile che consisteva in un edificio rurale con stalla annessa che insisteva su più terreni staggiti nella procedura in oggetto, in stato di abbandono, le cui strutture sono fatiscenti ed in precarie condizioni statiche.

- che la stessa rilevava quanto segue: su alcuni dei terreni siti in Nardò, oggetto del pignoramento de quo, ed in particolare così segnati –al catasto Foglio 4 particelle 68,71,72,79 – insisteva un di elevata grandezza (casolare) da me rilevato;
- che dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Nardò il 03 dicembre 2015 è dato leggere: “ Particelle 66-72-71-75-67-68 in zona E/1 - agricola produttiva normale, interessate dall’area di pertinenza della Masseria “DONNA TERESA” e ricadente negli edifici rurali di interesse ambientale, regolamentate dagli artt. 83 e 87 delle N.T.A.”
- che in data 21.04.2016 il Giudice C. Elia disponeva il continuo della stima non tenendo conto delle particelle suddette.

STATO DI POSSESSO

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 24/06/2016, a favore di **XXXX + 13** contro **XXXX** e derivante da Atto del 19.06.2014

Importo ipoteca: 61974,83

Importo capitale: 61974,83

A firma di Tribunale di Brindisi il 19/09/1998

Trascritto a tribunale di Brindisi il 19/06/2016 ai nn 1538 part.

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 26/03/2015, a favore di **Equitalia sud Spa** contro **XXXX** e derivante da Atto del 25.03.2015 n.831 part. Importo ipoteca: 315850,62

Importo capitale: 157925,31

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di Xxxx, contro Xxxx e derivante da atto del 29.06.2015

A firma di Corte d'Appello di Lecce il 21/01/2015 ai nn 14656

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

XXXX, attuale proprietario per la quota di 1000/1000, dal 19/06/2014, •
in forza di Sentenza Traslativa a firma di Tribunale di Brindisi trascritto il 19/06/2014 ai nn. 16293
ZZZZ, proprietario dal 08/05/1997 al 18/05/2014, in forza di Denuncia di successione per morte di ZZZZ
Xxxxc.f. 1, proprietario dal 08/05/1997 al 03/08/2011, in forza di Denuncia di successione in data•
31/03/1998 è deceduto ZZZZ
CCCC, proprietario dal 08/05/1997 al 31/03/1998, in forza di Denuncia di successione in data•
31/03/1998 è deceduta CCCC
ZZZ proprietario ante ventennio al 23/10/1993 •

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il criterio del più probabile valore di mercato è apparso come il più idoneo per la realizzazione della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Tralasciando quest'ultimo, fondato sulla capitalizzazione dei redditi, si è optato per il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, alle recenti contrattazioni in zone omogenee, allo stato di conservazione in cui versano gli immobili, alle ricerche effettuate presso il Catasto del Comune di Lecce e presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai lotti dalle strade sterrate, ed il lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e tenendo presente le norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno dei lotti di diversa grandezza.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Nardò
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 168.970,60
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 143.625,01
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 143.625,01

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 8

CORPO 1: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXXX

Identificazione catastale

- Xxxx nato , foglio 4, particella 66, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 96750 mq, reddito agrario 199,87 €, reddito dominicale 224,85 €, derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007 n.22002.1/2007 (protocollo n.LE0122055)
TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/10/2006,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto.

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI**, in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono 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 è 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 fondiari 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.

.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Terreno con destinazione d'uso uliveto mq 96750			
- Superficie reale lorda	96750.00 mq	1.00	96750.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	96750.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 161.572,50
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 161.572,50
Valore complessivo quote e diritto:	€ 161.572,50

CORPO 2: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a XXXX

Identificazione catastale

- Xxxx nato , foglio 4, particella 67, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 4430 mq , reddito agrario 9,15 €, reddito domenicale 10,30 €, derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007 n.22003.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.LE0122056) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 03/10/2006,

Descrizione sommaria

Il corpo

La particella di terreno dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso al fondo si deve percorrere una strada sterrata. Il fondo si sviluppa in un unico corpo, con giacitura piana e di forma trapezoidale. Il terreno sostanzialmente ricco risulta oliveto.

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI** , in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono 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 è 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 fondiari 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.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Terreno destinazione d'uso uliveto mq 4430			
- Superficie reale lorda	4430.00 mq	1.00	4430.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	4430.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 7.398,10
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 7.398,10
Valore complessivo quote e diritto:	€ 7.398,10