

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a CAMPI SALENTINA S.P. 102 - L. 102/102, della superficie commerciale di 3.783,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile direttamente dalla S.P. 102 (Campi Salentina - San Donaci) - con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada S.P. 102 e con terreni censiti alle particelle 67, 218, 233, 247, 296 e 298 del foglio 10.

In base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Campi Salentina, il terreno ricade in zona CE1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione ed "Area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi".

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe vigneto - 1°, superficie 3761, reddito agrario 34,96 €, reddito dominicale 91,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2°, superficie 22, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.783,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.698,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.293,30
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, sul terreno in premessa di per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, sul terreno in premessa di per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, sul terreno in premessa di per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, sul terreno in premessa di per l'intera piena proprietà.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 28/05/2015 ai nn. 15446 generale, 1567 particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 994.935,92.

Importo capitale: € 497.467,96.

Grava, tra l'altro, sul terreno in Campi Salentina censito nel N.C.T. al foglio 10 particella 68.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ;

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sul terreno in premessa di per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con voltura n. 2129.1/1986, in atti dal 07/03/1996, relativa all'atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 20/03/1984, registrato a Lecce il 09/04/1984 al n. 6101, si riporta il terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 10, particella 68 - qualità vigneto - classe 1° - di are 37,61 e particella 297 - qualità vigneto - classe 1° - di are 0,22, in ditta
- per la proprietà.

In virtù di compravendita, atto Notaio Aldo Perrone del 20/12/2005, trascritto il 10/01/2006 al n. 770 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in premessa (compreso il diritto al reimpianto di vigneto relativo alla estirpazione, con relativa domanda di diritto di reimpianto, del vigneto a suo tempo esistente sul fondo in oggetto), dai coniugi, in regime di comunione legale dei beni.

- per 1/2, viene trasferita a favore di separazione di beni.

Con voltura presentata con Modello Unico n. 770.1/2006, in atti dal 12/01/2006, relativa al suddetto atto di compravendita per Notar Aldo Perrone del 20/12/2005, si riporta il terreno in premessa in ditta, con l'annotazione di passaggi intermedi da esaminare,
- per l'intera proprietà in regime di separazione di beni.

Con voltura d'ufficio n. 2490.1/2006, protocollo n. LE0016106, in atti dal 23/01/2006, relativa al suddetto atto di compravendita per Notar Aldo Perrone del 20/12/2005, si riporta il terreno in premessa in ditta
ime di separazione di beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/12/2005, trascritto il 10/01/2006 ai nn. 770 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 20/03/1984 fino al 20/12/2005), registrato il 09/04/1984 a Lecce ai nn. 6101, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG - Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 72 del 30/11/2010, l'immobile ricade in zona CE1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 143 - CONTESTO EXTRAURBANO CE1. Nel contesto CE1 (tav. B.2a) gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti è consentita solo su lotti di estensione non inferiore a 10.000 mq. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni generali di cui all'art. 57 del PUG/S per le modalità di dimensionamento degli interventi di nuova costruzione, l'indice Iff concedibile non può superare lo 0,03 mc/mq. L'altezza massima degli edifici, comprensiva di muratura di coronamento dell'altezza minima di 0,50 mt, non deve superare i 4,0 mt. mentre per le strutture voltate l'altezza non deve superare mt. 5,5 ad eccezione di silos e costruzioni speciali che in ogni caso non devono superare mt. 7. In deroga a quanto previsto dai precedenti commi, al fine di accrescere la naturalità del territorio

rurale e di ridurre la frammentazione della proprietà agricola i proprietari di fondi di superficie pari a 6.000 mq che non derivino da un frazionamento successivo alla data di adozione del presente PUG possono effettuare interventi di nuova costruzione con un indice Iff pari a 0,03 a condizione che il 50% della superficie minima d'intervento venga destinata a bosco/alberi ad alto fusto e vigneto e a questo uso riportato in catasto terreni. Possono essere realizzati, da parte di soggetti che non rivestano la qualifica di imprenditore agricolo, edifici per usi agricoli (depositi, fienili e stalle, locali pluriuso) con un indice pari a 0,025 mc/mq a condizione che il 50% della superficie minima d'intervento venga destinata a bosco/alberi ad alto fusto e vigneto e a questo uso riportato in catasto terreni. Nel Contesto Extraurbano "CE1" Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione" ogni attività è regolamentata e disciplinata oltre che dal nuovo regolamento edilizio dagli artt. 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 e 65 delle N.T.A. PUG PARTE STRUTTURALE e artt. 141, 142 e 143 delle N.T.A. PUG PARTE PROGRAMMATICA. Art. 57 - INTERVENTI CONSENTITI IN AREA RURALE Fatte salve più restrittive indicazioni riportate nella disciplina specifica dei singoli contesti e nelle norme tecniche del vigente Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree ad alta e media pericolosità idraulica, nei contesti extraurbani CE1, CE2, CE3 e CE4 possono essere consentiti: a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; b) interventi di demolizione con o senza ricostruzione ad esclusione degli edifici sottoposti a vincolo paesaggistico come masserie, ville e casini di cui al precedente art. 40 "Beni architettonici vincolati e segnalati dal territorio rurale"; c) interventi di nuova costruzione o di ampliamento di costruzioni preesistenti da destinare a residenza esclusivamente dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola o del Coltivatore Diretto a titolo principale; d) interventi di nuova costruzione o di ampliamento di costruzioni preesistenti da destinare all'attività agricola, comprese le attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli; e) realizzazione di piccoli depositi di carburante a servizio delle aziende agricole. Ai fini del PUG sono equiparati all'Imprenditore Agricolo nella definizione fornita dall'art. 2135 Codice Civile e dall'art. 1 del D.Lgs. del 29/3/2004 n° 99 i Coltivatori diretti. In tutti i Contesti CE1, CE2, CE3 e CE4 possono essere consentiti, inoltre, interventi di nuova costruzione per l'installazione di piccoli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile da porre prevalentemente a servizio dell'attività agricola, zootecnica e agrituristica condotta nel fondo. Art. 63 - DESTINAZIONI D'USO Nel contesto CE1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Residenza; b) Attività agricole e zootecniche; c) Attività agrituristiche; d) Attività agroenergetiche; e) Attività di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile. Art. 65 - INDICAZIONI PER IL PUG/P Il PUG/P deve indicare per il contesto CE1 le superfici minime di intervento e gli indici di fabbricabilità; in ogni caso la superficie minima di intervento non può essere inferiore al tomolo salentino (6.000 mq) e l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare lo 0,03 mc/mq.

PUG - Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 72 del 30/11/2010, l'immobile ricade in zona Area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 32 - AREE AD ELEVATA VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI Costituiscono invariante strutturale di tipo paesistico-ambientale le aree del territorio comunale ad "alta vulnerabilità degli acquiferi" identificata in Tav. B.1a, b e c. Il PUG al fine di mitigare i fattori di rischio caratteristici di queste aree: - promuove la conversione delle aziende agricole tradizionali in aziende agricole biologiche o integrate al fine di ridurre l'uso di sostanze chimiche nelle aree rurali; - definisce gli accorgimenti tecnici che i nuovi impianti produttivi devono adottare per ridurre il rischio di contaminazione dei suoli da sostanze chimiche; - definisce gli interventi pubblici e privati necessari per evitare lo scarico sul suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee delle acque meteoriche di dilavamento non sottoposte a preventivo trattamento di depurazione. Nelle aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi è vietato la fertilizzazione e ogni altra forma di smaltimento sul suolo delle acque reflue e delle deiezioni provenienti da attività zootecniche. È vietato anche lo spandimento delle acque di vegetazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DILAZIONE~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

BENI IN CAMPI SALENTINA S.P. 102 - LOCALITÀ OCCHINERI
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAMPI SALENTINA S.P. 102 - 1 della superficie commerciale di 3.783,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno risulta accessibile direttamente dalla S.P. 102 (Campi Salentina - San Donaci) con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada S.P. 102 e con terreni censiti alle particelle 67, 218, 233, 247, 296 e 298 del foglio 10.

In base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Campi Salentina, il terreno ricade in zona CE1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione ed "Area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi".

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 68 (catasto terreni), qualità/classe vigneto - 1°, superficie 3761, reddito agrario 34,96 €, reddito dominicale 91,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 297 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 2°, superficie 22, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Campi salentina). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Campi Salentina, della superficie complessiva di circa 3783 mq identificato in NCT al foglio 10 particella 68 - Qualità: vigneto; Classe: 1; Superficie: 3761 mq; Rd. € 91,29; Ra. € 34,96 - e particella 297 - Qualità: seminativo; Classe: 2; Superficie: 22 mq; Rd. € 0,11; Ra. € 0,05.

Il terreno risulta accessibile direttamente dalla S.P. 102 Campi Salentina San Donaci con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada S.P. 102 e con terreni censiti alle particelle 67, 218, 233, 247, 296 e 298 del foglio 10.

In base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Campi Salentina, il terreno ricade in zona CE1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 10 PARTICELLA 297

foglio 10 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2°, superficie 22, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,11 €:

- Con frazionamento n. 3183, in atti dal 14/05/1986, dalla particella 68, del foglio 10 del N.C.T. di Campi Salentina, scaturisce, tra l'altro, la particella 297 - qualità vigneto - classe 1° - are 0,22 - R.D. € 0,53 - R.A. € 0,20. In virtù del suddetto frazionamento n. 3183, la particella 68, del foglio 10 del N.C.T. di Campi Salentina, assume la superficie di are 37,61.
- Con tabella di variazione, per cambio di coltura, n. 14379.1/2005, protocollo n. LE0253790 del 01/12/2005, in atti dal 13/12/2005, al terreno in premessa vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: - foglio 10, particella 297 - qualità seminativo - classe 2° - are 0,22 - R.D. € 0,11 - R.A. € 0,05.

FOGLIO 10 PARTICELLA 68

foglio 10 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe vigneto - 1°, superficie 3761, reddito agrario 34,96 €, reddito dominicale 91,29 €:

- Con frazionamento n. 3183, in atti dal 14/05/1986, dalla particella 68, del foglio 10 del N.C.T. di Campi Salentina, scaturisce, tra l'altro, la particella 297 - qualità vigneto - classe 1° - are 0,22 - R.D. € 0,53 - R.A. € 0,20. In virtù del suddetto frazionamento n. 3183, la particella 68, del foglio 10 del N.C.T. di Campi Salentina, assume la superficie di are 37,61.
- Con tabella di variazione, per cambio di coltura, n. 14379.1/2005, protocollo n. LE0253790 del 01/12/2005, in atti dal 13/12/2005, al terreno in premessa vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: - foglio 10, particella 68 - qualità seminativo - classe 2° - are 37,61 - R.D. € 18,45 - R.A. € 8,74.
- Con tabella di variazione n. 5594.1/2008, protocollo n. LE0459370 del 17/12/2008, in atti dal 17/12/2008, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n. 262 del 03/10/2006, al terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 10, particella 68, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: qualità vigneto - classe 1° - are 37,61 - R.D. € 91,29 - R.A. € 34,96.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	3.783,00	x	100 %	=	3.783,00
Totale:	3.783,00				3.783,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di

mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.783,00 x 6,00 = 22.698,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.698,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.698,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Campi Salentina, agenzie: Campi Salentina, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.783,00	0,00	22.698,00	22.698,00
				22.698,00 €	22.698,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.698,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.404,70

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 19.293,30

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a CAMPI SALENTINA Strada vicinale Molinari - della superficie commerciale di 1.115,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile direttamente dalla Strada Vicinale Molinari, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, parzialmente recintato con un muretto a secco di altezza variabile, in parte demolito, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con Strada vicinale Molinari, con terreni censiti alle particelle 230, 325, 626, 628 e 630 del foglio 11 e con fabbricato rurale di proprietà censito alla particella 232 del foglio 11.

In base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Campi Salentina, il terreno ricade in zona CE1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione e rientra inoltre, nell'Ambito Territoriale Distinto "Area di pertinenza dei muretti a secco" ed "area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi".

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 231 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto - 2°, superficie 4, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 231 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo - 2°, superficie 1111, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 5,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B fabbricato rurale a CAMPI SALENTINA Strada vicinale Molinari - della superficie commerciale di 157,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno con fabbricato rurale sito in agro di Campi Salentina, strada vicinale Molinari - località Occhineri, censito al NCT al foglio 11 particella 232, partita 705, consistenza are 1,57. Composto da un unico ambiente con superficie lorda di circa mq. 26,00 e superficie netta di circa mq. 16,00, con copertura tipo volte a botte e struttura portante in muratura di blocchi in tufo. Il fabbricato, di remota costruzione, è allo stato rustico, privo di qualsiasi finitura interna ed esterna, nonchè di impianti di qualsiasi genere e di infissi e presenta notevoli tracce di umidità di risalita. L'altezza interna massima è di mt. 4,00. Di pertinenza un secondo fabbricato rurale con superficie lorda pari a circa mq. 27 e superficie netta di circa mq. 17,00, parzialmente demolito, privo di copertura e di una parete perimetrale, di qualsiasi finitura interna ed esterna, nonchè di impianti di qualsiasi genere e di infissi. Il terreno di pertinenza sviluppa una superficie lorda di circa mq. 104,00 con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con la strada vicinale Molinari e con terreni censiti nel NCT al foglio 11 particelle 231, 325, 233 e 234.

In base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Campi Salentina, il terreno ricade in zona CE1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione e rientra inoltre in "area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi".

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 232 (catasto terreni), superficie 157

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.272,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.690,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.436,50
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, sui terreni in premessa di per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, sui terreni in premessa di per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, sui terreni in premessa di per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

***, derivante da D.L. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, sui terreni in premessa di per l'intera piena proprietà.

ipoteca legale attiva, iscritta il 28/05/2015 ai nn. 15446 generale, 1567 particolare, a favore di ***
DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 994.935,92.

Importo capitale: € 497.467,96.

Grava, tra l'altro, sui terreni in Campi Salentina censiti nel N.C.T. al foglio 11 particella 232 e particella 231 porzione AA.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sui terreni in premessa di per l'intera piena proprietà

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con voltura n. 15982, in atti dal 21/10/1982, relativa all'atto di donazione per Notar Barone del 05/01/1976, registrato a Lecce il 16/01/1976 al n. 684, si riporta il terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 11, particella 231 di are 11,15, particella 232 (fabbricato rurale) di are 1,57, in ditta

- per l'usufrutto.

Con voltura n. 280028.1/2000, protocollo n. 42255 - 42258 - 42262 - 42267 - 42270, in atti dal 06/02/2001, relativa al ricongiungimento dell'usufrutto in morte di

..... si riporta il terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 11, particella 231 di are 11,15, particella 232 (fabbricato rurale) di are 1,57, in ditta - per l'intera proprietà.

In virtù di compravendita, atto Notaio Alfredo Cillo del 15/11/2000, trascritto il 04/12/2000 al n. 28149 di particolare, l'intera piena proprietà dei terreni in premessa, da viene trasferita a favore di in separazione dei beni.

Con voltura n. 290512.1/2000, protocollo n. 77845 - 77860 - 77867 - 77874, in atti dal 12/03/2001, relativa al suddetto atto di compravendita per Notar Alfredo Cillo del 15/11/2000, si riporta il terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 11, particella 231 di are 11,15, particella 232 (fabbricato rurale) di are 1,57, in ditta - per l'intera proprietà.

In virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lecce in data 23/01/2007, trascritto il 27/01/2007 al n. 2966 di particolare, l'intera piena proprietà dei terreni in premessa, da viene trasferita a favore di in separazione dei beni.

Con voltura automatica - trascrizione n. 2966.1/2007, in atti dal 30/01/2007, relativa al suddetto decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lecce in data 23/01/2007, si riportano i terreni in premessa in ditta per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento, con atto stipulato il 23/01/2007, trascritto il 27/01/2007 a Lecce ai nn. 2966 particolare, in forza di decreto di trasferimento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di donazione (dal 05/01/1976 fino al 15/11/2000), con atto stipulato il 05/01/1976 a firma di Notar Barone, registrato il 16/01/1976 a Lecce ai nn. 684, in forza di atto di donazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2000 fino al 23/01/2007), con atto stipulato il 15/11/2000 a firma di Notaio Alfredo Cillo, trascritto il 04/12/2000 ai nn. 28149 particolare, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG - Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 72 del 30/11/2010, l'immobile ricade in zona CE1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 143 - CONTESTO EXTRAURBANO CE1 Nel contesto CE1 (tav. B.2a) gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti è consentita solo su lotti di estensione non inferiore a 10.000 mq. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni generali di cui all'art. 57 del PUG/S per le modalità di dimensionamento degli interventi di nuova costruzione, l'indice Iff concedibile non può superare lo 0,03 mc/mq. L'altezza massima degli edifici, comprensiva di muratura di coronamento dell'altezza minima di 0,50 mt, non deve superare i 4,0 mt. mentre per le strutture voltate l'altezza non deve superare mt. 5,5 ad eccezione di silos e costruzioni speciali che in ogni caso non devono superare mt. 7. In deroga a quanto previsto dai precedenti commi, al fine di accrescere la naturalità del territorio rurale e di ridurre la frammentazione della proprietà agricola i proprietari di fondi di superficie pari a 6.000 mq che non derivino da un frazionamento successivo alla data di adozione del presente PUG possono effettuare interventi di nuova costruzione con un indice Iff pari a 0,03 a condizione che il 50% della superficie minima d'intervento venga destinata a bosco/alberi ad alto fusto e vigneto e a questo uso riportato in catasto terreni. Possono essere realizzati, da parte di soggetti che non rivestano la qualifica di imprenditore agricolo, edifici per usi agricoli (depositi, fienili e stalle, locali pluriuso) con un indice pari a 0,025 mc/mq a condizione che il 50% della superficie minima d'intervento venga destinata a bosco/alberi ad alto fusto e vigneto e a questo uso riportato in catasto terreni. Nel Contesto Extraurbano "CE1" Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione" ogni attività è regolamentata e disciplinata oltre che dal nuovo regolamento edilizio dagli artt. 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 e 65 delle N.T.A. PUG PARTE STRUTTURALE e artt. 141, 142 e 143 delle N.T.A. PUG PARTE PROGRAMMATICA. Art. 57 - INTERVENTI CONSENTITI IN AREA RURALE Fatte salve più restrittive indicazioni riportate nella disciplina specifica dei singoli contesti e nelle norme tecniche del vigente Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree ad alta e media pericolosità idraulica, nei contesti extraurbani CE1, CE2, CE3 e CE4 possono essere consentiti: a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento

conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; b) interventi di demolizione con o senza ricostruzione ad esclusione degli edifici sottoposti a vincolo paesaggistico come masserie, ville e casini di cui al precedente art. 40 "Beni architettonici vincolati e segnalati dal territorio rurale"; c) interventi di nuova costruzione o di ampliamento di costruzioni preesistenti da destinare a residenza esclusivamente dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola o del Coltivatore Diretto a titolo principale; d) interventi di nuova costruzione o di ampliamento di costruzioni preesistenti da destinare all'attività agricola, comprese le attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli; e) realizzazione di piccoli depositi di carburante a servizio delle aziende agricole. Ai fini del PUG sono equiparati all'Imprenditore Agricolo nella definizione fornita dall'art. 2135 Codice Civile e dall'art. 1 del D.Lgs. del 29/3/2004 n° 99 i Coltivatori diretti. In tutti i Contesti CE1, CE2, CE3 e CE4 possono essere consentiti, inoltre, interventi di nuova costruzione per l'installazione di piccoli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile da porre prevalentemente a servizio dell'attività agricola, zootecnica e agrituristica condotta nel fondo. Art. 63 - DESTINAZIONI D'USO Nel contesto CE1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Residenza; b) Attività agricole e zootecniche; c) Attività agrituristiche; d) Attività agroenergetiche; e) Attività di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile. Art. 65 - INDICAZIONI PER IL PUG/P Il PUG/P deve indicare per il contesto CE1 le superfici minime di intervento e gli indici di fabbricabilità; in ogni caso la superficie minima di intervento non può essere inferiore al tomolo salentino (6.000 mq) e l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare lo 0,03 mc/mq.

PUG - Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 72 del 30/11/2010, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Distinto "Aree di pertinenza di muretti a secco". Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 27 - MURETTI A SECCO E ALBERATURE STRADALI E PODERALI Costituiscono invariante strutturale di tipo paesistico ambientale in quanto beni diffusi del paesaggio agrario sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 3.14 delle NTA del vigente PUTT/P: a) I muretti a secco con relative siepi identificati in cartografia identificati in Tav. B.1a, b e c ad esclusione della Zona PIP, del CU6 e dei contesti urbani quando la presenza di tali muretti impedisce di fatto la realizzazione degli interventi previsti; b) Le alberature stradali e poderali (non identificate in cartografia). L'area di pertinenza dei muretti a secco è costituita dall'area di sedime dello stesso; l'area annessa (tav. B.3a) è costituita da una fascia di rispetto di profondità di due metri per ogni lato dell'area di pertinenza. È vietato demolire i muretti in pietrame a secco. Gli interventi di recupero devono essere effettuati utilizzando esclusivamente pietrame a secco senza malte cementizie. I muri a secco non possono essere utilizzati come basi di nuove costruzioni. L'area annessa ai muretti a secco non può essere interessata da nuove costruzioni, deve essere lasciata incolta e non trattata o irrorata con sostanze o concimi chimici. Le alberature stradali e poderali non possono essere sradicate o abbattute; nel caso di morte di un esemplare arboreo va sostituito con altro esemplare della stessa specie o di specie compatibile con il filare alberato. In caso di interventi di ampliamento della strada alberata il filare può essere usato con linea di separazione di percorsi ciclopedonali o come area di separazione della sede stradale dalle banchine o dai percorsi pedonali. Ai beni diffusi del paesaggio agrario individuati dal PUG si applicano gli indirizzi e le direttive di tutela e le prescrizioni di base di cui all'art. 3.14 delle NTA del vigente PUTT/P. Il titolo è riferito solamente al Particella 231 del foglio 11.

PUG - Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 72 del 30/11/2010, l'immobile ricade in zona Area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 32 - AREE AD ELEVATA VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI Costituiscono invariante strutturale di tipo paesistico-ambientale le aree del territorio comunale ad "alta vulnerabilità degli acquiferi" identificata in Tav. B.1a, b e c. Il PUG al fine di mitigare i fattori di rischio caratteristici di queste aree: - promuove la conversione delle aziende agricole tradizionali in aziende agricole biologiche o integrate al fine di ridurre l'uso di sostanze chimiche nelle aree rurali; - definisce gli accorgimenti tecnici che i nuovi impianti produttivi devono adottare per ridurre il rischio di contaminazione dei suoli da sostanze chimiche; - definisce gli interventi pubblici e privati necessari per evitare lo scarico sul suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee delle acque meteoriche di dilavamento non sottoposte a preventivo trattamento di depurazione. Nelle aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi è vietato la fertirrigazione e ogni altra forma di smaltimento sul suolo delle acque reflue e delle deiezioni provenienti da attività zootecniche. È vietato anche lo

spandimento delle acque di vegetazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~



terreno agricolo a CAMPI SALENTINA Strada vicinale Molinari - della superficie commerciale di 1.115,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile direttamente dalla Strada Vicinale Molinari, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, parzialmente recintato con un muretto a secco di altezza variabile, in parte demolito, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con Strada vicinale Molinari, con terreni censiti alle particelle 230, 325, 626, 628 e 630 del foglio 11 e con fabbricato rurale di proprietà censito alla particella 232 del foglio 11.

In base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Campi Salentina, il terreno ricade in zona CE1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione e rientra inoltre, nell'Ambito Territoriale Distinto "Area di pertinenza dei muretti a secco" ed "area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi".

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 231 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe uliveto - 2°, superficie 4, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 231 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe seminativo - 2°, superficie 1111, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 5,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Campi Salentina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Campi Salentina, la superficie complessiva di circa 1115 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 231 porzione AA - Qualità: uliveto; Classe: 2; Superficie: 4 mq; Rd. € 0,01; Ra. € 0,01 - e particella 231 porzione AB - Qualità: seminativo; Classe: 2;

Superficie: 1111 mq; Rd. € 5,45; Ra. € 2,58.

Il terreno risulta accessibile direttamente dalla Strada Vicinale Molinari, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, parzialmente recintato con un muretto a secco di altezza variabile, in parte demolito, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con Strada vicinale Molinari, con terreni censiti alle particelle 230, 325, 626, 628 e 630 del foglio 11 e con fabbricato rurale di proprietà censito alla particella 232 del foglio 11.

In base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Campi Salentina, il terreno ricade in zona CE1 -Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 231 PORZIONE AA

foglio 11 particella 231 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe uliveto - 2°, superficie 4, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €:

- Con tabella di variazione n. 10628.1/2011, protocollo n. LE0569129 del 14/12/2011, in atti dal 14/12/2011, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n. 262 del 03/10/2006, al terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 11, particella 231, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: particella 231 - porzione AA - qualità uliveto - classe 2° - are 0,04 - R.D. € 0,01 - R.A. € 0,01; particella 231 - porzione AB - qualità seminativo - classe 2° - are 11,11 - R.D. € 5,45 - R.A. € 2,58.

FOGLIO 11 PARTICELLA 231 PORZIONE AB

foglio 11 particella 231 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe seminativo - 2°, superficie 1111, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 5,45 €:

- Con tabella di variazione n. 10628.1/2011, protocollo n. LE0569129 del 14/12/2011, in atti dal 14/12/2011, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n. 262 del 03/10/2006, al terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 11, particella 231, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: particella 231 - porzione AA - qualità uliveto - classe 2° - are 0,04 - R.D. € 0,01 - R.A. € 0,01; particella 231 - porzione AB - qualità seminativo - classe 2° - are 11,11 - R.D. € 5,45 - R.A. € 2,58.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.115,00	x	100 %	=	1.115,00
Totale:	1.115,00				1.115,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il

reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonchè delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.115,00 x 6,00 = 6.690,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.690,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.690,00



fabbricato rurale a CAMPI SALENTINA Strada vicinale Molinari - della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno con fabbricato rurale sito in agro di Campi Salentina, strada vicinale Molinari - censito al NCT al foglio 11 particella 232, partita 705, consistenza are 1,57. Composto da un unico ambiente con superficie lorda di circa mq. 26,00 e superficie netta di circa mq. 16,00, con copertura tipo volte a botte e struttura portante in muratura di blocchi in tufo. Il fabbricato, di remota costruzione, è allo stato rustico, privo di qualsiasi finitura interna ed esterna, nonchè di impianti di qualsiasi genere e di infissi e presenta notevoli tracce di umidità di risalita. L'altezza interna massima è di mt. 4,00. Di pertinenza un secondo fabbricato rurale con superficie lorda pari a circa mq. 27 e superficie netta di circa mq. 17,00, parzialmente demolito, privo di copertura e di una parete perimetrale, di qualsiasi finitura interna ed esterna, nonchè di impianti di qualsiasi genere e di infissi. Il terreno di pertinenza sviluppa una superficie lorda di circa mq. 104,00 con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con la strada vicinale Molinari e con terreni censiti nel NCT al foglio 11 particelle 231, 325, 233 e 234.

In base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Campi Salentina, il terreno ricade in zona CE1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione e rientra inoltre in "area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi".

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 232 (catasto terreni), superficie 157

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Campi Salentina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno con fabbricato rurale sito in agro di Campi Salentina, strada vicinale Molinari - località Occhineri, censito al NCT al foglio 11 particella 232, partita 705, consistenza are 1,57. Composto da

un unico ambiente con superficie lorda di circa mq. 26,00 e superficie netta di circa mq. 16,00, con copertura tipo volte a botte e struttura portante in muratura di blocchi in tufo. Il fabbricato, di remota costruzione, è allo stato rustico, privo di qualsiasi finitura interna ed esterna, nonché di impianti di qualsiasi genere e di infissi e presenta notevoli tracce di umidità di risalita. L'altezza interna massima è di mt. 4,00. Di pertinenza un secondo fabbricato rurale con superficie lorda pari a circa mq. 27 e superficie netta di circa mq. 17,00, parzialmente demolito, privo di copertura e di una parete perimetrale, di qualsiasi finitura interna ed esterna, nonché di impianti di qualsiasi genere e di infissi. Il terreno di pertinenza sviluppa una superficie lorda di circa mq. 104,00 con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con la strada vicinale Molinari e con terreni censiti nel NCT al foglio 11 particelle 231, 325, 233 e 234.

In base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Campi Salentina, il terreno ricade in zona CE1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione e rientra inoltre in "area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi".

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato rurale	26,00	x	100 %	=	26,00
Fabbricato Rurale	27,00	x	100 %	=	27,00
Terreno agricolo di pertinenza	104,00	x	100 %	=	104,00
Totale:	157,00				157,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il riferimento tecnico nel caso specifico è imposto dal mercato e non può trovare riferimento nella superficie commerciale innanzi calcolata. Per i fabbricati rurali è infatti opportuno effettuare una stima a corpo, in considerazione della modesta superficie e dello stato di fatto dei beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Campi Salentina, agenzie: Campi salentina, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.115,00	0,00	6.690,00	6.690,00
B	fabbricato rurale	157,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				21.690,00 €	21.690,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.690,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.253,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 18.436,50

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 68/2015

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a CAMPI SALENTINA strada vicinale Molinari - , della superficie commerciale di **12.463,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile direttamente dalla Strada Vicinale Molinari, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con Strada vicinale Molinari e con terreni censiti alle particelle 97, 98, 99, 131, 132, 133 e 176 del foglio 10.

In base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Campi Salentina, il terreno ricade in zona CE1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione e rientra inoltre nelle aree soggette ai vincoli "area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi" , "Ambito Territoriale Esteso di valore Relativo "D", " Ambito Territoriale Distinto "Vincoli e segnalazioni archeologiche ed architettoniche - Segnalazione architettonica: Area Annessa".

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 1°, superficie 4810, reddito agrario 12,42 €, reddito dominicale 29,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 1°, superficie 5351, reddito agrario 13,82 €, reddito dominicale 33,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2°, superficie 2302, reddito agrario 5,35 €, reddito dominicale 11,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.463,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.778,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.561,30
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo mesi 24 non rinnovabile, stipulato il 20/01/2015, con scadenza il 31/12/2016, registrato il 19/02/2015 a Lecce ai nn. 1229 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il terreno, relativamente alle sole particelle 179 e 180 del foglio 10, è oggetto, insieme ad altri fondi

rustici, del contratto di affitto indicato, registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ed in data antecedente il pignoramento stesso. L'importo totale dichiarato è di € 2000,00 annuali

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, sui terreni in premessa di] per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, sui terreni in premessa di] per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, sui terreni in premessa di] per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, sui terreni in premessa di] per l'intera piena proprietà.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 28/05/2015 ai nn. 15446 generale, 1567 particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 994.935,92.

Importo capitale: € 497.467,96.

Grava, tra l'altro, sui terreni in Campi Salentina censiti nel N.C.T. al foglio 10 particelle 179, 180 e 181.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sui terreni in premessa di] per l'intera piena proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con voltura n. 15982, in atti dal 21/10/1982, relativa all'atto di donazione per Notar Barone del 05/01/1976, registrato a Lecce il 16/01/1976 al n. 684, si riporta il terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 10, particella 179 di are 48,10, particella 180 di are 53,51, particella 181 di are 23,02, in ditta () per la proprietà e

- per l'usufrutto.

Con voltura n. 280028.1/2000, protocollo n. 42255 - 42258 - 42262 - 42267 - 42270, in atti dal 06/02/2001, relativa al ricongiungimento dell'usufrutto in morte di avvenuta il 22/03/1977, si riporta il terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 10, particella 179 di are 48,10, particella 180 di are 53,51, particella 181 di are 23,02, in ditta () per l'intera proprietà.

In virtù di compravendita, atto Notaio Alfredo Cillo del 15/11/2000, trascritto il 04/12/2000 al n. 28149 di particolare, l'intera piena proprietà dei terreni in premessa, da me trasferita a favore di in separazione dei beni.

Con voltura n. 290512.1/2000, protocollo n. 77845 - 77860 - 77867 - 77874, in atti dal 12/03/2001, relativa al suddetto atto di compravendita per Notar Alfredo Cillo del 15/11/2000, si riporta il terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 10, particella 179 di are 48,10, particella 181 di are 23,02, in ditta per l'intera proprietà.

Con voltura automatica - trascrizione n. 28149.1/2000, in atti dal 17/07/2001, relativa al suddetto atto di compravendita per Notar Alfredo Cillo del 15/11/2000, si riporta il terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 10, particella 180 di are 53,51. in ditta. con l'annotazione di passaggi intermedi da esaminare, per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni.

In virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lecce in data 23/01/2007, trascritto il 27/01/2007 al n. 2966 di particolare, l'intera piena proprietà dei terreni in premessa da viene trasferita a favore di in separazione dei beni.

Con voltura automatica - trascrizione n. 2966.1/2007, in atti dal 30/01/2007, relativa al suddetto decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lecce in data 23/01/2007, si riportano i terreni in premessa in ditta per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento, con atto stipulato il 23/01/2007, trascritto il 27/01/2007 a Lecce ai nn. 2966 particolare, in forza di decreto di trasferimento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di donazione (dal 05/01/1976 fino al 15/11/2000), con

atto stipulato il 05/11/1976 a firma di Notar Barone, registrato il 16/01/1976 a Lecce ai nn. 684, in forza di atto di donazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2000 fino al 23/01/2007), con atto stipulato il 15/11/2000 a firma di Notaio Alfredo Cillo, trascritto il 04/12/2000 ai nn. 28149 particolare, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG - Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 72 del 30/11/2010, l'immobile ricade in zona CE1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 143 - CONTESTO EXTRAURBANO CE1 Nel contesto CE1 (tav. B.2a) gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti è consentita solo su lotti di estensione non inferiore a 10.000 mq. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni generali di cui all'art. 57 del PUG/S per le modalità di dimensionamento degli interventi di nuova costruzione, l'indice Iff concedibile non può superare lo 0,03 mc/mq. L'altezza massima degli edifici, comprensiva di muratura di coronamento dell'altezza minima di 0,50 mt, non deve superare i 4,0 mt. mentre per le strutture voltate l'altezza non deve superare mt. 5,5 ad eccezione di silos e costruzioni speciali che in ogni caso non devono superare mt. 7. In deroga a quanto previsto dai precedenti commi, al fine di accrescere la naturalità del territorio rurale e di ridurre la frammentazione della proprietà agricola i proprietari di fondi di superficie pari a 6.000 mq che non derivino da un frazionamento successivo alla data di adozione del presente PUG possono effettuare interventi di nuova costruzione con un indice Iff pari a 0,03 a condizione che il 50% della superficie minima d'intervento venga destinata a bosco/alberi ad alto fusto e vigneto e a questo uso riportato in catasto terreni. Possono essere realizzati, da parte di soggetti che non rivestano la qualifica di imprenditore agricolo, edifici per usi agricoli (depositi, fienili e stalle, locali pluriuso) con un indice pari a 0,025 mc/mq a condizione che il 50% della superficie minima d'intervento venga destinata a bosco/alberi ad alto fusto e vigneto e a questo uso riportato in catasto terreni. Nel Contesto Extraurbano "CE1" Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione" ogni attività è regolamentata e disciplinata oltre che dal nuovo regolamento edilizio dagli artt. 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 e 65 delle N.T.A. PUG PARTE STRUTTURALE e artt. 141, 142 e 143 delle N.T.A. PUG PARTE PROGRAMMATICA. Art. 57 - INTERVENTI CONSENTITI IN AREA RURALE Fatte salve più restrittive indicazioni riportate nella disciplina specifica dei singoli contesti e nelle norme tecniche del vigente Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree ad alta e media pericolosità idraulica, nei contesti extraurbani CE1, CE2, CE3 e CE4 possono essere consentiti: a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; b) interventi di demolizione con o senza ricostruzione ad esclusione degli edifici sottoposti a vincolo paesaggistico come masserie, ville e casini di cui al precedente art. 40 "Beni architettonici vincolati e segnalati dal territorio rurale"; c) interventi di nuova costruzione o di ampliamento di costruzioni preesistenti da destinare a residenza esclusivamente dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola o del Coltivatore Diretto a titolo principale; d) interventi di nuova costruzione o di ampliamento di costruzioni preesistenti da destinare all'attività agricola, comprese le attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli; e) realizzazione di piccoli depositi di carburante a servizio delle aziende agricole. Ai fini del PUG sono equiparati all'Imprenditore Agricolo nella definizione fornita dall'art. 2135 Codice Civile e dall'art. 1 del D.Lgs. del 29/3/2004 n° 99 i Coltivatori diretti. In tutti i Contesti CE1, CE2, CE3 e CE4 possono essere consentiti, inoltre, interventi di nuova costruzione per l'installazione di piccoli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile da porre prevalentemente a servizio dell'attività agricola, zootecnica e

agrituristica condotta nel fondo. Art. 63 – DESTINAZIONI D'USO Nel contesto CEI sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Residenza; b) Attività agricole e zootecniche; c) Attività agrituristiche; d) Attività agroenergetiche; e) Attività di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile. Art. 65 – INDICAZIONI PER IL PUG/P Il PUG/P deve indicare per il contesto CEI le superfici minime di intervento e gli indici di fabbricabilità; in ogni caso la superficie minima di intervento non può essere inferiore al tomolo salentino (6.000 mq) e l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare lo 0,03 mc/mq.

PUG - Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 72 del 30/11/2010, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso di Valore Relativo "D" - Art. 21 delle N.T.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 21 – RECEPIMENTO DEL PUTT Con l'adozione del PUG il Comune di Campi Salentina modifica e amplia il numero e la perimetrazione degli Ambiti Territoriali Estesi del territorio extraurbano comunale rispetto alle indicazioni del PUTT/P approvato dalla Regione Puglia con Delibera di Giunta Regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748 e pubblicato sul BUR Puglia dell'11 gennaio 2001, n. 6. Gli Ambiti Territoriali Estesi (ATE) del territorio extraurbano di Campi Salentina individuati in Tav. B.3b "adeguamento al PUTT – Ambiti territoriali estesi" sono classificati in funzione del loro livello di valore paesaggistico in ambiti: - di valore rilevante (B); - di valore distinguibile (C); - di valore relativo (D). Conformemente a quanto previsto dal vigente PUTT/P, il PUG nel regolamentare l'uso del territorio ricadente nel perimetro degli Ambiti Territoriali Estesi di cui al precedente articolo persegue obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesistico-ambientale nel rispetto dei seguenti indirizzi di tutela: ATE di valore rilevante "B": - conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale dell'ambito territoriale esteso; - recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; - massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio. ATE di valore distinguibile "C": - salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale dell'ambito; - trasformazione dell'assetto attuale dell'ambito per il ripristino delle zone compromesse e per l'ulteriore qualificazione dello stesso; - trasformazione dell'assetto attuale dell'ambito solo se compatibile con la qualificazione paesaggistica dello stesso. ATE di valore relativo "D": - valorizzazione degli aspetti paesaggistici rilevanti e salvaguardia delle visuali panoramiche. Nelle aree di cui al precedente comma si applica la disciplina delle norme tecniche di attuazione del PUTT/P salve eventuali disposizioni maggiormente restrittive contenute nella disciplina delle Invarianti Strutturali e dei Contesti Urbani ed Extraurbani di cui alle presenti norme tecniche di attuazione. Il titolo è riferito solamente ai terreni censiti nel NCEU al foglio 10, particella 179 (per intero) e particella 180 (in parte)

PUG - Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 72 del 30/11/2010, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Distinto "Vincoli e segnalazioni archeologiche ed architettoniche - Segnalazione architettonica: Area Annessa. - Art. 39 e 40 delle N.T.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle aree ricomprese nell'Ambito Territoriale Esteso di valore relativo "D" si applica la disciplina delle norme tecniche di attuazione del PUTT/P salvo eventuali disposizioni maggiormente restrittive contenute nella disciplina delle Invarianti Strutturali e dei Contesti Urbani ed Extraurbani di cui alle N.T.A. del PUG. Il titolo è riferito solamente ai terreni censiti nel NCEU al foglio 10, particella 179 (per intero) e particella 180 (in parte). Nelle aree di pertinenza e nelle aree annesse dei beni architettonici extraurbani vincolati e segnalati si applicano gli indirizzi di tutela, le direttive di tutela e le prescrizioni di base di cui all'art. 3.16 delle NTA del PUTT/P. In ogni caso nelle aree annesse dei beni vincolati e segnalati non è consentito realizzare alcun intervento che possa compromettere la qualità ambientale dell'area e segnatamente è vietato: - Realizzare nuove costruzioni - Effettuare scavi e movimenti terra - Realizzare depositi di materiali

PUG - Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 72 del 30/11/2010, l'immobile ricade in zona Area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 32 – AREE AD ELEVATA VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI Costituiscono invariante strutturale di tipo paesistico-ambientale le aree del territorio comunale ad "alta vulnerabilità degli acquiferi" identificata in Tav. B.1a, b e c. Il PUG al fine di mitigare i fattori di rischio caratteristici di queste aree: - promuove la conversione delle aziende agricole tradizionali in aziende agricole biologiche o integrate al fine di ridurre l'uso di sostanze chimiche nelle aree rurali; - definisce gli accorgimenti tecnici che i nuovi impianti produttivi devono adottare per ridurre il rischio di contaminazione dei suoli da sostanze chimiche; - definisce gli interventi pubblici e privati necessari per evitare lo scarico sul suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee delle acque

meteoriche di dilavamento non sottoposte a preventivo trattamento di depurazione. Nelle aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi è vietato la fertirrigazione e ogni altra forma di smaltimento sul suolo delle acque reflue e delle deiezioni provenienti da attività zootecniche. È vietato anche lo spandimento delle acque di vegetazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~



terreno agricolo a CAMPI SALENTINA strada vicinale Molinari - ? i, della superficie commerciale di 12.463,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile direttamente dalla Strada Vicinale Molinari, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con Strada vicinale Molinari e con terreni censiti alle particelle 97, 98, 99, 131, 132, 133 e 176 del foglio 10.

In base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Campi Salentina, il terreno ricade in zona CB1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione e rientra inoltre nelle aree soggette ai vincoli "area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi", "Ambito Territoriale Esteso di valore Relativo "D", " Ambito Territoriale Distinto "Vincoli e segnalazioni archeologiche ed architettoniche - Segnalazione architettonica: Area Annessa".

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 179 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 1°, superficie 4810, reddito agrario 12,42 €, reddito dominicale 29,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 180 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 1°, superficie 5351, reddito agrario 13,82 €, reddito dominicale 33,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 181 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 2°, superficie 2302, reddito agrario 5,35 €, reddito dominicale 11,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Campi Salentina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Campi Salentina, della superficie complessiva di circa 12463 mq identificato in NCT al foglio 10 particella 179 - Qualità: seminativo; Classe: 1; Superficie: 4810 mq; Rd. € 29,10; Ra. € 12,42 - particella 180 - Qualità: seminativo; Classe: 1; Superficie: 5351 mq; Rd. € 33,16; Ra. € 13,82 - e particella 181 - Qualità: seminativo; Classe: 2; Superficie: 2302 mq; Rd. € 11,29; Ra. € 5,35.

Il terreno risulta accessibile direttamente dalla Strada Vicinale Molinari, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con Strada vicinale Molinari e con terreni censiti alle particelle 97, 98, 99, 131, 132, 133 e 176 del foglio 10.

In base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Campi Salentina, il terreno ricade in zona CE1 - Rurale con funzione prevalentemente agricola e limitata frammentazione e rientra inoltre nelle aree soggette ai vincoli "area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi", "Ambito Territoriale Esteso di valore Relativo "D", " Ambito Territoriale Distinto "Vincoli e segnalazioni archeologiche ed architettoniche - Segnalazione architettonica: Area Annessa".

STORIA CATASTALE

FOGLIO 10 PARTICELLA 179

foglio 10 particella 179 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 1°, superficie 4810, reddito agrario 12,42 €, reddito dominicale 29,81 €:

- Con verifica straordinaria n. 39.1/2001, protocollo n. 248499 del 04/09/2001, protocollo generale n. 235130 del 24/10/2000, in atti dal 04/09/2001, al terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 10, particella 179, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: particella 179 - qualità seminativo - classe 1° - are 48,10 - R.D. € 29,81 - R.A. € 12,42.

FOGLIO 10 PARTICELLA 180

foglio 10 particella 180 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 1°, superficie 5351, reddito agrario 13,82 €, reddito dominicale 33,16 €:

- Con verifica straordinaria n. 39.1/2001, protocollo n. 248499 del 04/09/2001, protocollo generale n. 235130 del 24/10/2000, in atti dal 04/09/2001, al terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 10, particella 180, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: particella 180 - qualità seminativo - classe 1° - are 53,51 - R.D. € 33,16 - R.A. € 13,82.

FOGLIO 10 PARTICELLA 181

foglio 10 particella 181 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 2°, superficie 2302, reddito agrario 5,35 €, reddito dominicale 11,29 €:

- Con verifica straordinaria n. 39.1/2001, protocollo n. 248499 del 04/09/2001, protocollo generale n. 235130 del 24/10/2000, in atti dal 04/09/2001, al terreno in Campi Salentina, distinto nel N.C.T. al foglio 10, particella 181, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: particella 181 - qualità seminativo - classe 2° - are 23,02 - R.D. € 11,29 - R.A. € 5,35.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	12.463,00	x	100 %	=	12.463,00
Totale:	12.463,00				12.463,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.463,00 x 6,00 = 74.778,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 74.778,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 74.778,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Campi Salentina, agenzie: Campi Salentina, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	12.463,00	0,00	74.778,00	74.778,00
				74.778,00 €	74.778,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 74.778,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 11.216,70

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

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

€. 63.561,30

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE Via Beltrami - 1 , della superficie commerciale di **2.692,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile direttamente da Via Beltrami, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, in parte recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Nello stato di fatto risulta diviso in due porzioni, una delle quali recintata. Su una fascia laterale del terreno è stata realizzata una strada bianca per l'accesso alle proprietà retrostanti, di fatto un prolungamento di via Keplero. La recinzione esistente, in parte prospiciente su via Beltrami, è costituita da una parete in blocchi di tufo, con altezza di due metri dal piano campagna, e con interposto un cancello di accesso carrabile in ferro zincato e pannellature in rete metallica. Confina con Via Keplero , Via Beltrami e con un fabbricato di terzi censito nel N.C.E.U. al foglio 167 alla particella 319.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Aree di rispetto dei Boschi" e "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico" - "Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 167 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 5°, superficie 2692, reddito agrario 3,48 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.692,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.667,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.317,32
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di divisione per Notar Di Pietro del 09/07/1964, trascritto il 19/08/1964 al n. 39140 di particolare, a favore e contro ^{il 09/05/1931,}

l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 167, particella 62 (già particella 18/B) di are 51,40, viene assegnata a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 09/07/1964 a firma di Notar Di Pietro, trascritto il 19/08/1964 ai nn. 39140 particolare, in forza di atto di divisione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 09/07/1964)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio V=600 mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di IFF = 0.03 mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della LR. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell'I.F.F = 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgono le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: in parte zona "Aree di rispetto dei Boschi" e in parte zona "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico" - "Boschi". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano

Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~



terreno agricolo a LECCE Via Beltrami - , della superficie commerciale di 2.692,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno risulta accessibile direttamente da Via Beltrami, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, in parte recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Nello stato di fatto risulta diviso in due porzioni, una delle quali recintata. Su una fascia laterale del terreno è stata realizzata una strada bianca per l'accesso alle proprietà retrostanti, di fatto un prolungamento di via Keplero. La recinzione esistente, in parte prospiciente su via Beltrami, è costituita da una parete in blocchi di tufo, con altezza di due metri dal piano campagna, e con interposto un cancello di accesso carrabile in ferro zincato e pannellature in rete metallica. Confina con Via Keplero, Via Beltrami e con un fabbricato di terzi censito nel N.C.E.U. al foglio 167 alla particella 319.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonché in area soggetta ai vincoli "Aree di rispetto dei Boschi" e "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico" - "Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 167 particella 62 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 5°, superficie 2692, reddito agrario 3,48 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, via Beltrami Località Villaggio Adriatica, della superficie complessiva di circa 2692 mq identificato in NCT al foglio 167 particella 62 - Qualità: seminativo; Classe: 5; Rd. € 1,95; Ra. € 3,48.

Il terreno risulta accessibile direttamente da Via Beltrami, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, in parte recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Nello stato di fatto risulta diviso in due porzioni, una delle quali recintata. Su una fascia laterale del terreno è stata realizzata una strada bianca per l'accesso alle proprietà retrostanti, di fatto un prolungamento di via Keplero. La recinzione esistente, in parte prospiciente su via Beltrami, è costituita da una parete in blocchi di tufo, con altezza di due metri dal piano campagna, e con interposto un cancello di accesso carrabile in ferro zincato e pannellature in rete metallica. Confina con Via Keplero, Via Beltrami e con un fabbricato di terzi censito alla particella 319.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A. del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Aree di rispetto dei Boschi" e "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico" - "Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 167 PARTICELLA 62

foglio 167 particella 62 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 5°, superficie 2692, reddito agrario 3,48 €, reddito dominicale 1,95 €

- Con frazionamento n. 239.1/1984, in atti dal 01/07/1994, viene ridotta la superficie della particella 62, del foglio 167 del N.C.T. di Lecce, da are 51,40 ad are 38,27
- Con tipo mappale n. 19832.1/1988, protocollo n. LE0066849 del 17/02/1988, in atti dal 23/03/2004, viene ridotta la superficie della particella 62, del foglio 167 del N.C.T. di Lecce, da are 38,27 ad are 26,92.
- Con tabella di variazione n. 97333.1/2007, protocollo n. LE0529137 del 13/12/2007, in atti dal 13/12/2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n.262 del 03/10/2006, al terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 167, particella 62, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: qualità seminativo - classe 5° - are 26,92 - R.D. € 1,95 - R.A. € 3,48.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.692,00	x	100 %	=	2.692,00
Totale:	2.692,00				2.692,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetico comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione

del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.692,00 x 6,00 = 16.152,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.152,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.152,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è assunto un coefficiente riduttivo per lo stato di occupazione del terreno. Infatti tutti gli immobili non liberi, se anche a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuta al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la possibile domanda. I coefficienti di svalutazione sono diversi, caso per caso, e, per le occupazioni di terreni "sine titulo", più penalizzanti, si ritiene di poter applicare un coefficiente di riduzione del 3%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.692,00	0,00	16.152,00	16.152,00
				16.152,00 €	16.152,00 €

Riduzione del 3 % per lo stato di occupazione: € 484,56

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 15.667,44

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.350,12

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 13.317,32

del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.692,00 x 6,00 = 16.152,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.152,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.152,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è assunto un coefficiente riduttivo per lo stato di occupazione del terreno. Infatti tutti gli immobili non liberi, se anche a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuta al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la possibile domanda. I coefficienti di svalutazione sono diversi, caso per caso, e, per le occupazioni di terreni "sine titolo", più penalizzanti, si ritiene di poter applicare un coefficiente di riduzione del 3%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.692,00	0,00	16.152,00	16.152,00
				16.152,00 €	16.152,00 €

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione: € 484,56

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 15.667,44

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.350,12

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 13.317,32

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE Via Recanati, della superficie commerciale di 772,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile direttamente da Via Recanati, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, recintato, incolto e sprovvisto di sistemi irrigui. Non è stato possibile effettuare l'accesso al terreno stante la folta vegetazione spontanea e le alberature ad alto fusto, che ne impedivano l'ingresso. La recinzione esistente, prospiciente via Recanati e via Keplero, è costituita da una parete in blocchi di tufo, con altezza di due metri dal piano campagna, e con interposto un cancello di accesso carrabile in ferro zincato e pannellature in rete metallica, su via Recanati, ed un cancelletto pedonale in ferro, su via Keplero. Confina con Via Keplero Giovanni e Via Recanati e con i fabbricati di terzi censiti alle particelle 244 e 331 del foglio 167.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Aree di rispetto dei Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 167 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. - 2°, superficie 772, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	772,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.632,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.937,20
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Non è stato possibile effettuare l'accesso al terreno stante la folta vegetazione spontanea e le alberature ad alto fusto, che ne impedivano l'ingresso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.L. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.L. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.L. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di Perrone Vito per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.L. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di divisione per Notar Di Pietro del 09/07/1964 trascritto il 19/08/1964 al n. 39140 di particolare, n. 140/1964

l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 167, particella 63 (oia particella 19/D) di ha 1.47.10, viene assegnata

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 09/07/1964 a firma di Notar Di Pietro, trascritto il 19/08/1964 ai nn. 39140 particolare, in forza di atto di divisione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 09/07/1964)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di IFF = 0.03 mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima Sf delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell'IFF = 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G, e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgano le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente.

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: in parte zona "Aree di rispetto dei Boschi". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie"

delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DI CONFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DI CONFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DI CONFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DI CONFORMITÀ~~



terreno agricolo a LECCE Via Recanati, della superficie commerciale di 772,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile direttamente da Via Recanati, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, recintato, incolto e sprovvisto di sistemi irrigui. Non è stato possibile effettuare l'accesso al terreno stante la folta vegetazione spontanea e le alberature ad alto fusto, che ne impedivano l'ingresso. La recinzione esistente, prospiciente via Recanati e via Keplero, è costituita da una parete in blocchi di tufo, con altezza di due metri dal piano campagna, e con interposto un cancello di accesso carrabile in ferro zincato e pannellature in rete metallica, su via Recanati, ed un cancelletto pedonale in ferro, su via Keplero. Confina con Via Keplero Giovanni e Via Recanati e con i fabbricati di terzi censiti alle particelle 244 e 331 del foglio 167.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Aree di rispetto dei Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 167, particella 237 (catasto terreni), qualità/classe pasc. cespug. - 2°, superficie 772, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Cataldo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, via Recanati, Località Villaggio Adriatico, della superficie complessiva di circa 772 mq identificato in NCT al foglio 167 particella 237 - Qualità: pasc. cespug.; Classe: 2; Rd. € 0,56; Ra. € 0,24.

Il terreno risulta accessibile direttamente da Via Recanati, con forma regolare, tessitura costituita

prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, recintato, incolto e sprovvisto di sistemi irrigui. Non è stato possibile effettuare l'accesso al terreno stante la folta vegetazione spontanea e le alberature ad alto fusto, che ne impedivano l'ingresso. La recinzione esistente, prospiciente via Recanati e via Keplero, è costituita da una parete in blocchi di tufo, con altezza di due metri dal piano campagna, e con interposto un cancello di accesso carrabile in ferro zincato e pannellature in rete metallica, su via Recanati, ed un cancelletto pedonale in ferro, su via Keplero. Confina con Via Keplero Giovanni e Via Recanati e con i fabbricati di terzi censiti alle particelle 244 e 331 del foglio 167.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonché in area soggetta ai vincoli "Aree di rispetto dei Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Le zone E1 "zone agricole produttive normali" comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m;

b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $IFF = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgano le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 167 PARTICELLA 237

foglio.167 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. - 2°, superficie 772, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,56 €.

- Con frazionamento n. 111.1/1980, in atti dal 27/04/1992, dalla particella 63, del foglio 167 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 237 - qualità pasc. cespug. - classe 2° di are 7,72.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	772,00	x	100 %	=	772,00
Totale:	772,00				772,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 772,00 x 6,00 = 4.632,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.632,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.632,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	772,00	0,00	4.632,00	4.632,00
				4.632,00 €	4.632,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.632,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 694,80

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.937,20

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a LECCE Via Delle Quercie - la superficie commerciale di 977,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile direttamente da via delle Quercie, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con Via delle Quercie e con i terreni censiti alle particelle 147 e 157 del foglio 76.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 192 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 3°, superficie 977, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	977,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.885,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.152,25
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ er l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ er l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ er l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ er l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 76, particella 45 di ha 5.36.19, di _____ , viene trasferita _____

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $IFF = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgono le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiari Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015. Norme tecniche di attuazione ed indici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~



terreno agricolo a LECCE Via Delle Quercie - della superficie commerciale di 977,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile direttamente da via delle Quercie, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con Via delle Quercie e con i terreni censiti alle particelle 147 e 157 del foglio 76.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 192 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 3°, superficie 977, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, località Solicara, della superficie complessiva di circa 977 mq identificato in NCT al foglio 76 particella 192 - Qualità: seminativo; Classe: 3; Rd. € 3,28; Ra. € 2,27.

Il terreno risulta accessibile direttamente da via delle Quercie, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con Via delle Quercie e con i terreni censiti alle particelle 147 e 157 del foglio 76.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 76 PARTICELLA 192

foglio 76 particella 192 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 3°, superficie 977, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 3,28 €:

- Con frazionamento n. 82.5/1986 del 15/07/1986, in atti dal 06/03/1996, dalla particella 45, del foglio 76 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 192 - qualità seminativo -

classe 3° - di are 9,77.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	977,00	x	100 %	=	977,00
Totale:	977,00				977,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 977,00 x 5,00 = 4.885,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.885,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.885,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	977,00	0,00	4.885,00	4.885,00

	4.885,00 €	4.885,00 €
--	------------	------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.885,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 732,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.152,25

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 12**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE Via dei Cedri -ella superficie commerciale di 4.341,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Il terreno risulta accessibile da via dei Cedri, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Il terreno è perimetrato solo su via dei Cedri da un muretto a secco di altezza variabile, parzialmente demolito. Confina con strada bianca interpodereale, con Via dei Cedri e con terreni censiti alle particelle 264, 274 e 302 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 248 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 1872, reddito agrario 4,35 €, reddito dominicale 6,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 303 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 2469, reddito agrario 5,74 €, reddito dominicale 8,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.341,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.705,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.449,25
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo mesi 24 non rinnovabile, stipulato il 20/01/2015, con scadenza il 31/12/2016, registrato il 19/02/2015 a Lecce ai nn. 1229 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il terreno, relativamente alle sole particelle 179 e 180 del foglio 10, è oggetto, insieme ad altri fondi rustici, del contratto di affitto indicato, registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ed in data antecedente il pignoramento stesso. L'importo totale dichiarato è di € 2000,00 annuali

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ l'intera piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77, particella 19 di ha 4.84.06. da i-

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83. - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI. Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $IFF = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgano le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015., Norme tecniche di attuazione ed indici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico". Dalla data di approvazione

del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~



terreno agricolo a LECCE Via dei Cedri - i della superficie commerciale di 4.341,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno risulta accessibile da via dei Cedri, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Il terreno è perimetrato solo su via dei Cedri da un muretto a secco di altezza variabile, parzialmente demolito. Confina con strada bianca interpoderale, con Via dei Cedri e con terreni censiti alle particelle 264, 274 e 302 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 248 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 3°, superficie 1872, reddito agrario 4,35 €, reddito dominicale 6,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 303 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 3°, superficie 2469, reddito agrario 5,74 €, reddito dominicale 8,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, della superficie complessiva di circa 4341 mq identificato in NCT al foglio 77 particella 248 - Qualità: seminativo; Classe: 3; Superficie: 1872 mq; Rd. € 6,28; Ra. € 4,35 - e particella 303 - Qualità: seminativo; Classe: 3; Superficie: 2469 mq; Rd. € 8,29; Ra. € 5,74.

Il terreno risulta accessibile da via dei Cedri, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Il terreno è perimetrato solo su via dei Cedri da un muretto a secco di altezza variabile, parzialmente demolito. Confina con strada bianca interpodereale, con Via dei Cedri e con terreni censiti alle particelle 264, 274 e 302 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 77 PARTICELLA 303

foglio 77 particella 303 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 2469, reddito agrario 5,74 €, reddito dominicale 8,29 €:

- Con frazionamento n. 1546.F02/1978, in atti dal 23/11/1989, dalla particella 19, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 303 - qualità seminativo - classe 3° - di are 24,69.

FOGLIO 77 PARTICELLA 248

foglio 77 particella 248 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 1872, reddito agrario 4,35 €, reddito dominicale 6,28 €:

- Con frazionamento n. 900511.F03/1987, in atti dal 23/11/1989, dalla particella 19, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 248 - qualità seminativo - classe 3° - di are 18,72.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	4.341,00	x	100 %	=	4.341,00
Totale:	4.341,00				4.341,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonchè delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.341,00 x 5,00 = 21.705,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.705,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.705,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.341,00	0,00	21.705,00	21.705,00
				21.705,00 €	21.705,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.705,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.255,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 18.449,25

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 13**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE Via degli Storni - ... della superficie commerciale di 1.947,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da Via degli Storni, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con Via degli Storni, con terreni censiti alle particelle 310, 312, 337 e 339 del foglio 77 e con fabbricato di terzi censito alla particella 338 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 311 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2°, superficie 1947, reddito agrario 5,53 €, reddito dominicale 10,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.947,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.735,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.274,75
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo mesi 24 non rinnovabile, stipulato il 20/01/2015, con scadenza il 31/12/2016, registrato il 19/02/2015 a Lecce ai nn. 1229 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il terreno, relativamente alle sole particelle 179 e 180 del foglio 10, è oggetto, insieme ad altri fondi rustici, del contratto di affitto indicato, registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ed in data antecedente il pignoramento stesso. L'importo totale dichiarato è di € 2000,00 annuali

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ er l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ r l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ er l'intera piena proprietà

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77, particella 29 di ha 11.72.32, da

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della LR. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $IFF = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgono le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiari Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~



terreno agricolo a LECCE Via degli Storni - della superficie commerciale di 1.947,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da Via degli Storni, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con Via degli Storni, con terreni censiti alle particelle 310, 312, 337 e 339 del foglio 77 e con fabbricato di terzi censito alla particella 338 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 311 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 2°, superficie 1947, reddito agrario 5,53 €, reddito dominicale 10,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, della superficie complessiva di circa 1947 mq identificato in NCT al foglio 77 particella 311 - Qualità: seminativo; Classe: 2; Rd. € 10,06; Ra. € 5,53.

Il terreno risulta accessibile da Via degli Storni, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con Via degli Storni, con terreni censiti alle particelle 310, 312, 337 e 339 del foglio 77 e con fabbricato di terzi censito alla particella 338 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di

notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 77 PARTICELLA 311

foglio 77 particella 311 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 2°, superficie 1947, reddito agrario 5,53 €, reddito dominicale 10,06 €:

- Con frazionamento n. 1546.F04/1978, in atti dal 09/11/1989, dalla particella 29, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 311 - qualità uliveto - classe 3° - di are 19,47.
- Con tabella di variazione n. 966O6.1/2007, protocollo n. LE0528410 del 13/12/2007, in atti dal 13/12/2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n. 262 del 03/10/2006, al terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77, particella 311, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: qualità seminativo - classe 2° - are 79,47 - R.D. € 10,06 - R.A. € 5,53.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.947,00	x	100 %	=	1.947,00
Totale:	1.947,00				1.947,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.947,00 x 5,00 = **9.735,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.735,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.735,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.947,00	0,00	9.735,00	9.735,00
				9.735,00 €	9.735,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 9.735,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.460,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.274,75

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 68/2015

LOTTO 14**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE ; a, della superficie commerciale di 3.340,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con Via dei Cedri, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale, con terreni censiti alle particelle 14, 110, 113, 270, 271, 317 e 319 del foglio 77 e con fabbricato di terzi censito alla particella 269 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 280, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 1020, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 3,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 2040, reddito agrario 4,74 €, reddito dominicale 6,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.340,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.195,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo mesi 24 non rinnovabile, stipulato il 20/01/2015, con scadenza il 31/12/2016, registrato il 19/02/2015 a Lecce ai nn. 1229 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il terreno, relativamente alle sole particelle 179 e 180 del foglio 10, è oggetto, insieme ad altri fondi rustici, del contratto di affitto indicato, registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ed

in data antecedente il pignoramento stesso. L'importo totale dichiarato è di € 2000,00 annuali

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ , per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ , per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, d' _____ , per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ , per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ , per l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77, particella 24 di ha 9.51.16, da

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona EI "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone EI - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $IFF = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgono le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~



terreno agricolo a LECCE ca, della superficie commerciale di 3.340,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con Via dei Cédri, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale, con terreni censiti alle particelle 14, 110, 113, 270, 271, 317 e 319 del foglio 77 e con fabbricato di terzi censito alla particella 269 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 280, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 1020, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 3,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 2040, reddito agrario 4,74 €, reddito dominicale 6,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, della superficie complessiva di circa 3340 mq identificato in NCT al foglio 77 particella 114 - Qualità: seminativo; Classe: 3; Superficie: 2040 mq; Rd. € 6,85; Ra. € 4,74 - particella 268 - Qualità: seminativo; Classe: 3; Superficie: 1020 mq; Rd. € 3,42; Ra. € 2,37 - e particella 318 - Qualità: seminativo; Classe: 3; Superficie: 280 mq; Rd. € 0,94; Ra. € 0,65.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con Via dei Cedri, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale, con terreni censiti alle particelle 14, 110, 113, 270, 271, 317 e 319 del foglio 77 e con fabbricato di terzi censito alla particella 269 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Le zone E1 "zone agricole produttive normali" comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m;

b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della LR. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $IFF = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgono le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 77 PARTICELLA 318

foglio 77 particella 318 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 3°, superficie 280, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,94 €:

- Con frazionamento n. 1546.F07 /1978, in atti dal 27/11/1989, dalla particella 263, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 318 - qualità seminativo - classe 3° - di are 2,80.

FOGLIO 77 PARTICELLA 268

foglio 77 particella 268 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 3°, superficie 1020, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 3,42 €:

- Con frazionamento n. 51583 del 15/07/1975, in atti dal 30/01/1984, dalla particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 114 - qualità seminativo - classe 3° - di are 60,22.
- Con frazionamento n.826978 del 05/11/1977, in atti dal 19/11/1985, dalla particella 114, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 268 - qualità seminativo - classe 3° - di are 10,20.

FOGLIO 77 PARTICELLA 114

foglio 77 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 2040, reddito agrario 4,74 €, reddito dominicale 6,85 €:

- Con frazionamento n. 51583 del 15/07/1975, in atti dal 30/01/1984, dalla particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 114 - qualità seminativo - classe 3° - di are 60,22.
- Con frazionamento n.826978 del 05/11/1977, in atti dal 19/11/1985, dalla particella 114, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 268 - qualità seminativo - classe 3° - di are 10,20.
- Con frazionamento n. 826978 del 05/11/1977, in atti dal 19/11/1985, viene ridotta la superficie della particella 114, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da are 60,22 ad are 20,40.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	3.340,00	x	100 %	=	3.340,00
Totale:	3.340,00				3.340,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.340,00 x 5,00 = 16.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.340,00	0,00	16.700,00	16.700,00
				16.700,00 €	16.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.505,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.195,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a LECCE Via della Taccola - . La superficie commerciale di 1.000,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Il terreno risulta accessibile da via della Taccola, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con Via della Taccola e con terreni censiti alle particelle 29, 262, 351 e 411 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 410 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 994, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 3,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 409 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3°, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.000,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.250,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di r l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di r per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di r l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di r l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di r l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenza Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77,

particella 29 di ha 11.72.32. particella 24 di ha 9.51.16, da

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di IFF = 0.03 mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della LR. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell'IFF = 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgano le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~



terreno agricolo a LECCE Via della Taccola - a, della superficie commerciale di 1.000,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno risulta accessibile da via della Taccola, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con Via della Taccola e con terreni censiti alle particelle 29, 262, 351 e 411 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 410 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 3°, superficie 994, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 3,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 409 (catasto terreni), qualità/classe uliveto - 3°, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, a, della superficie complessiva di circa 1000 mq identificato in NCT al foglio 77 particella 409 - Qualità: uliveto; Classe: 3; Superficie: 6 mq; Rd. € 0,01; Ra. € 0,01 - e particella 410 - Qualità: seminativo; Classe: 3; Superficie: 994 mq; Rd. € 3,34; Ra. € 2,31.

Il terreno risulta accessibile da via della Taccola, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con Via della Taccola e con terreni censiti alle particelle 29, 262, 351 e 411 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE**FOGLIO 77 PARTICELLA 410**

foglio 77 particella 410 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 3°, superficie 994, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 3,34 €.

- Con frazionamento n. 900511.F04/1987, in atti dal 24/11/1989, dalla particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturiscono, tra l'altro, la particella 262 - qualità seminativo - classe 3° - di are 71,92.
- Con frazionamento n. 136.1/1987, in atti dal 27/11/1989, dalla particella 262, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 410 - qualità seminativo - classe 3° - di are 9,94.

FOGLIO 77 PARTICELLA 409

foglio 77 particella 409 (catasto terreni), qualità/classe uliveto - 3°, superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €.

- Con frazionamento n. 136.2/1987, in atti dal 09/11/1989, dalla particella 29, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 409 - qualità uliveto - classe 3° - di are 0,06.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.000,00	x	100 %	=	1.000,00
Totale:	1.000,00				1.000,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.000,00 x 5,00 = 5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.000,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 750,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.250,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 16**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE Via degli Storni - 3, della superficie commerciale di **4.824,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da Via degli Storni, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con Via degli Storni e Via del Codibugnolo e con terreni censiti alle particelle 222, 335 e 336 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015..

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 401 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3°, superficie 3289, reddito agrario 5,10 €, reddito dominicale 7,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3°, superficie 1520, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 3,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3°, superficie 15, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.824,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.502,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo mesi 24 non rinnovabile, stipulato il 20/01/2015, con scadenza il 31/12/2016, registrato il 19/02/2015 a Lecce ai nn. 1229 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il terreno, relativamente alle sole particelle 179 e 180 del foglio 10, è oggetto, insieme ad altri fondi rustici, del contratto di affitto indicato, registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ed in data antecedente il pignoramento stesso. L'importo totale dichiarato è di € 2000,00 annuali

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.L. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa (ad eccezione del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77, particella 125) di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.L. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa (ad eccezione del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77, particella 125) di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.L. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.L. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77, particella 29 di ha 11.72.32, da

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $IFF = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgono le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie Sf inferiori ai due ettari, 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 SU

preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015. Norme tecniche di attuazione ed indici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~



terreno agricolo a LECCE Via degli Storni - ; della superficie commerciale di 4.824,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da Via degli Storni, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con Via degli Storni e Via del Codibugnolo e con terreni censiti alle particelle 222, 335 e 336 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015..

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 401 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3°, superficie 3289, reddito agrario 5,10 €, reddito dominicale 7,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3°, superficie 1520, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 3,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 77 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3°, superficie 15, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, nella superficie complessiva di circa 1280 mq identificato in NCF al foglio 77 particella 213 - Qualità: uliveto; Classe: 3; Rd. € 2,97; Ra. € 1,98.

Il terreno risulta accessibile da Via degli Storni, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con Via degli Storni e Via del Codibugnolo e con terreni censiti alle particelle 222, 335 e 336 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 77 PARTICELLA 125

foglio 77 particella 125 (catasto terreni), qualità/classe uliveto - 3°, superficie 1520, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 3,53 €:

- Con frazionamento n. 380678 del 19/08/1976, in atti dal 19/11/1985, dalla particella 29, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 125 - qualità uliveto - classe 3° - di are 25,78.
- Con frazionamento n.385078 del 01/02/1977, in atti dal 19/11/1985, dalla particella 125, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 223 - qualità uliveto - classe 3° - di are 0,15.
- Con frazionamento n. 385078 del 01/02/1977, in atti dal 19/11/1985, viene ridotta la superficie della particella 125, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da are 25,78 ad are 15,20.

FOGLIO 77 PARTICELLA 223

foglio 77 particella 223 (catasto terreni), qualità/classe uliveto - 3°, superficie 15, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €:

- Con frazionamento n. 380678 del 19/08/1976, in atti dal 19/11/1985, dalla particella 29, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 125 - qualità uliveto - classe 3° - di are 25,78.
- Con frazionamento n.385078 del 01/02/1977, in atti dal 19/11/1985, dalla particella 125, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 223 - qualità uliveto - classe 3° - di are 0,15.
- Con frazionamento n. 385078 del 01/02/1977, in atti dal 19/11/1985, viene ridotta la superficie della particella 125, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da are 25,78 ad are 15,20.

FOGLIO 77 PARTICELLA 401

foglio 77 particella 401 (catasto terreni), qualità/classe uliveto - 3°, superficie 3289, reddito agrario 5,10 €, reddito dominicale 7,64 €:

- Con frazionamento n. 82.4/1986, in atti dal 09/11/1989, dalla particella 29, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 401 - qualità uliveto - classe 3° - di are 32,89.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	4.824,00	x	100 %	=	4.824,00
Totale:	4.824,00				4.824,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.824,00 x 5,00 = 24.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.120,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.120,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.824,00	0,00	24.120,00	24.120,00
				24.120,00 €	24.120,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 24.120,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per € 3.618,00

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.502,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 17**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE, della superficie commerciale di 1.280,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodere direttamente collegata con Via delle Quercie, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodere e con terreni censiti alle particelle 20, 105, 211, 212 e 434 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 213 (catasto terreni), qualità/classe uliveto - 3°, superficie 1280, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 2,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.280,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.440,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di F per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di o per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di per l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenza Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77, particella 20 di ha 2 58 19. da

31.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di IFF = 0.03 mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell'I.F.F = 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G, e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgano le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~



terreno agricolo a LECCE. della superficie commerciale di 1.280,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con Via delle Quercie, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale e con terreni censiti alle particelle 20, 105, 211, 212 e 434 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 213 (catasto terreni), qualità/classe uliveto - 3°, superficie 1280, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 2,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, a, della superficie complessiva di circa 1280 mq identificato in NCT al foglio 77 particella 213 - Qualità: uliveto; Classe: 3; Rd. € 2,97; Ra. € 1,98.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con Via delle Quercie, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale e con terreni censiti alle particelle 20, 105, 211, 212 e 434 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015..

STORIA CATASTALE

FOGLIO 77 PARTICELLA 213

foglio 77 particella 213 (catasto terreni), qualità/classe uliveto - 3°, superficie 1280, reddito agrario

1,98 €, reddito dominicale 2,97 €:

- Con frazionamento n. 385078 del 01/02/1977, in atti dal 19/11/1985, dalla particella 20, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 213 - qualità uliveto - classe 3° - di are 12,80.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.280,00	x	100 %	=	1.280,00
Totale:	1.280,00				1.280,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.280,00 x 5,00 = 6.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.280,00	0,00	6.400,00	6.400,00
				6.400,00 €	6.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 960,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.440,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 18**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE via della taccola - della superficie commerciale di **2.850,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile direttamente da via della Taccola, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale e Via della Taccola e con terreni censiti alle particelle 287 e 289 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Prati e pascoli naturali" previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 288 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 2850, reddito agrario 6,62 €, reddito dominicale 9,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.850,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.112,50
Data della valutazione:	25/03/2016

5.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo mesi 24 non rinnovabile, stipulato il 20/01/2015, con scadenza il 31/12/2016, registrato il 19/02/2015 a Lecce ai nn. 1229 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il terreno, relativamente alle sole particelle 179 e 180 del foglio 10, è oggetto, insieme ad altri fondi rustici, del contratto di affitto indicato, registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ed in data antecedente il pignoramento stesso. L'importo totale dichiarato è di € 2000,00 annuali

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77, particella 24 di ha 9.51.16, da

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A. del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della LR. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $IFF = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgono le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie S_f inferiori ai due ettari, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una-tantum della superficie utile S_U nella misura massima del 20% della S_U preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015. Norme tecniche di attuazione ed indici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Prati e pascoli naturali". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~



terreno agricolo a LECCE via della taccola - 1 della superficie commerciale di 2.850,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno risulta accessibile direttamente da via della Taccola, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpoderale e Via della Taccola e con terreni censiti alle particelle 287 e 289 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Prati e pascoli naturali" previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 288 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 3°, superficie 2850, reddito agrario 6,62 €, reddito dominicale 9,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, località Solicara, della superficie complessiva di circa 2850 mq identificato in NCT al foglio 77 particella 288 - Qualità: seminativo; Classe: 3; Rd. € 9,57; Ra. € 6,62.

Il terreno risulta accessibile direttamente da via della Taccola, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpoderale e Via della Taccola e con terreni censiti alle particelle 287 e 289 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di

notevole interesse pubblico – Vincolo paesaggistico”, "Prati e pascoli naturali" previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 77 PARTICELLA 288

foglio 77 particella 288 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 3°, superficie 2850, reddito agrario 6,62 €, reddito dominicale 9,57 €:

- Con frazionamento n. 5787.F06/1978, in atti da 27/11/1989, dalla particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 288 - qualità seminativo - classe 3° - di are 28,50.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.850,00	x	100 %	=	2.850,00
Totale:	2.850,00				2.850,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVLUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.850,00 x 5,00 = 14.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.850,00	0,00	14.250,00	14.250,00
				14.250,00 €	14.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 14.250,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.137,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.112,50

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 19**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE della superficie commerciale di 4.202,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con Via della Taccola, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale e Via della Taccola, con terreni censiti alle particelle 10, 13, 115, 287, 289 e 396 del foglio 77e con fabbricato di terzi censito alla particella 476 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Vincolo Idrogeologico", "Prati e pascoli naturali" previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 ed al vicolo "Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 4202, reddito agrario 9,77 €, reddito dominicale 14,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.202,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.010,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.858,50
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, a _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77,

particella 24 di ha 9.51.16, da

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", riormata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $IFF = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgano le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", in parte zona "Vincolo Idrogeologico", in parte zona "Prati e pascoli naturali". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

Area percorsa dal fuoco (data incendio 07/08/2011) vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFEORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFEORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFEORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFEORMITÀ~~



terreno agricolo a LECCE L della superficie commerciale di 4.202,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpoderale direttamente collegata con Via della Taccola, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpoderale e Via della Taccola, con terreni censiti alle particelle 10, 13, 115, 287, 289 e 396 del foglio 77e con fabbricato di terzi censito alla particella 476 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Vincolo Idrogeologico", "Prati e pascoli naturali" previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 ed al vicolo "Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 4202, reddito agrario 9,77 €, reddito dominicale 14,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, località Solicara, della superficie complessiva di circa 4202 mq identificato in NCT al foglio 77 particella 24 - Qualità: seminativo; Classe: 3; Rd. € 14,11; Ra. € 9,77.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpoderale direttamente collegata con Via della Taccola, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpoderale e Via della Taccola, con terreni censiti alle particelle 10, 13, 115, 287, 289 e 396 del foglio 77e con fabbricato di terzi censito alla particella 476 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83

delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Vincolo Idrogeologico", "Prati e pascoli naturali" previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 ed al vicolo "Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

STORIA CATASTALE

FOGLIO 77 PARTICELLA 24

foglio 77 particella 24 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 3°, superficie 4202, reddito agrario 9,77 €, reddito dominicale 14,11 €:

- Con frazionamento n. 38183 del 21/06/1975, in atti dal 17/10/1983, viene ridotta la superficie della particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da ha 9.51.16 ad ha 9.00.56.
- Con frazionamento n. 51583 del 15/07/1975, in atti dal 30/01/1984, dalla particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 114 - qualità seminativo - classe 3° - di are 60,22.
- Con frazionamento n. 51583 del 15/07/1975, in atti dal 30/01/1984, viene ridotta la superficie della particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da ha 9.00.56 ad ha 7.64.54.
- Con frazionamento n. 53882 del 24/07/1975, in atti dal 13/12/1983, viene ridotta la superficie della particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da ha 7.64.54 ad ha 7.37.34.
- Con frazionamento n. 380678 del 19/08/1976, in atti dal 19/11/1985, viene ridotta la superficie della particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da ha 7.37.34 ad ha 7.08.98.
- Con frazionamento n. 533676 del 02/10/1976, in atti dal 19/11/1985, viene ridotta la superficie della particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da ha 7.08.98 ad ha 6.67.42.
- Con frazionamento n. 931577 del 07/05/1977, in atti dal 16/01/1989, viene ridotta la superficie della particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da ha 6.67.42 ad ha 6.37.42.
- Con frazionamento n. 900511.F04/1987, in atti dal 24/11/1989, dalla particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturiscono, tra l'altro, la particella 263 - qualità seminativo - classe 3° - di are 66,80 e la particella 262 - qualità seminativo - classe 3° - di are 71,92.
- Con frazionamento n. 900511.F04/1987, in atti dal 24/11/1989, viene ridotta la superficie della particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da ha 6.37.42 ad ha 2.82.64.
- Con frazionamento n. 5787.F06/1978, in atti da 27/11/1989, dalla particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 288 - qualità seminativo - classe 3° - di are 28,50.
- Con frazionamento n. 5787.F06/1978, in atti dal 27/11/1989, viene ridotta la superficie della particella 24, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da ha 2.82.64 ad are 42,02.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	4.202,00	x	100 %	=	4.202,00
Totale:	4.202,00				4.202,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.202,00 x 5,00 = 21.010,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.010,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.010,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.202,00	0,00	21.010,00	21.010,00
				21.010,00 €	21.010,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.010,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.151,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato € 17.858,50

di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 68/2015

LOTTO 20**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

terreno agricolo a LECCE I della superficie commerciale di **5.536,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con Via della Taccola, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale, con terreni censiti alle particelle 11, 13, 24, 224 e 439 del foglio 77 e con fabbricato di terzi censito alla particella 476 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Vincolo Idrogeologico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 ed al vincolo "Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 3°, superficie 5536, reddito agrario 12,87 €, reddito dominicale 18,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.536,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.528,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo mesi 24 non rinnovabile, stipulato il 20/01/2015, con scadenza il 31/12/2016, registrato il 19/02/2015 a Lecce ai nn. 1229 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il terreno, relativamente alle sole particelle 179 e 180 del foglio 10, è oggetto, insieme ad altri fondi rustici, del contratto di affitto indicato, registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ed in data antecedente il pignoramento stesso. L'importo totale dichiarato è di € 2000,00 annuali

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale attiva**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale attiva**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale attiva**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale attiva**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77 particella 10 di ha 3.62.38, da

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $I.F.F = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgono le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Vincolo Idrogeologico". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni

espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

Area percorsa dal fuoco (data incendio 07/08/2011) vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~



terreno agricolo a LECCE I della superficie commerciale di 5.536,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con Via della Taccola, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale, con terreni censiti alle particelle 11, 13, 24, 224 e 439 del foglio 77 e con fabbricato di terzi censito alla particella 476 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Vincolo Idrogeologico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 ed al vincolo "Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 10 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 3°, superficie 5536, reddito agrario 12,87 €, reddito dominicale 18,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, della superficie complessiva di circa 5536 mq identificato in NCT al foglio 77 particella 10 - Qualità: seminativo; Classe: 3; Rd. € 18,58; Ra. € 12,87.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con Via della Taccola, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale, con terreni censiti alle particelle 11,

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.536,00	0,00	27.680,00	27.680,00
				27.680,00 €	27.680,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.680,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.152,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.528,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 21**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE Via del Codibugnolo - della superficie commerciale di **1.536,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Il terreno risulta accessibile da via del Codibugnolo, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, recintato, incolto e sprovvisto di sistemi irrigui. Sul terreno insistono delle strutture fisse destinate al ricovero di animali, di altezza pari a circa mt. 1,75, con struttura in blocchi di tufo e copertura in lamiera grecata, non sanabili, da demolire e facilmente rimovibili. La recinzione esistente, prospiciente via del Codibugnolo, è costituita da una parete in blocchi di tufo, con altezza pari a m. 1,75 dal piano campagna, e con interposto un accesso carrabile. Confina con Via del Codibugnolo, con terreni censiti alle particelle 294, 295 e 296 del foglio 77 e con fabbricato di terzi censito alla particella 452 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3°, superficie 1536, reddito agrario 2,38 €, reddito dominicale 3,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.536,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.403,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo mesi 24 non rinnovabile, stipulato il 20/01/2015, con scadenza il 31/12/2016, registrato il 19/02/2015 a Lecce ai nn. 1229 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il terreno, relativamente alle sole particelle 179 e 180 del foglio 10, è oggetto, insieme ad altri fondi rustici, del contratto di affitto indicato, registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ed in data antecedente il pignoramento stesso. L'importo totale dichiarato è di € 2000,00 annuali

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.L. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di] per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.L. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di] per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.L. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di] per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.L. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di] per l'intera piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di] per l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77 particella 29 di ha 11.72.32, da

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $IFF = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgano le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul terreno insistono delle strutture fisse destinate al ricovero di animali, di altezza pari a circa mt. 1,75, con struttura in blocchi di tufo e copertura in lamiera grecata, non sanabili, da demolire e facilmente rimovibili.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione delle strutture adibite a ricovero di animali L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione delle strutture adibite a ricovero di animali: €2.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~



terreno agricolo a LECCE Via del Codibugnolo - , della superficie commerciale di 1.536,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da via del Codibugnolo, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, recintato, incolto e sprovvisto di sistemi irrigui. Sul terreno insistono delle strutture fisse destinate al ricovero di animali, di altezza pari a circa mt. 1,75, con struttura in blocchi di tufo e copertura in lamiera grecata, non sanabili, da demolire e facilmente rimovibili. La recinzione esistente, prospiciente via del Codibugnolo, è costituita da una parete in blocchi di tufo, con altezza pari a m. 1,75 dal piano campagna, e con interposto un accesso carrabile. Confina con Via del Codibugnolo, con terreni censiti alle particelle 294, 295 e 296 del foglio 77 e con fabbricato di terzi censito alla particella 452 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3°, superficie 1536, reddito agrario 2,38 €, reddito dominicale 3,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, l_c della superficie complessiva di circa 1536 mq identificato in NCT al foglio 77 particella 239 - Qualità: uliveto; Classe: 3; Rd. € 3,57; Ra. € 2,38.

Il terreno risulta accessibile da via del Codibugnolo, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, recintato, incolto e sprovvisto di sistemi irrigui. Sul terreno insistono delle strutture fisse destinate al ricovero di animali, di altezza pari a circa mt. 1,75, con struttura in blocchi di tufo e copertura in lamiera grecata, non sanabili, da demolire e facilmente rimovibili. La recinzione esistente, prospiciente via del Codibugnolo, è costituita da una parete in blocchi di tufo, con altezza pari a m. 1,75 dal piano campagna, e con interposto un accesso carrabile. Confina con Via del Codibugnolo, con terreni censiti alle particelle 294, 295 e 296 del foglio 77 e con fabbricato di terzi censito alla particella 452 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 77 PARTICELLA 239

foglio 77 particella 239 (catasto terreni), qualità/classe uliveto - 3°, superficie 1536, reddito agrario 2,38 €, reddito dominicale 3,57 €:

- Con frazionamento n. 900511.F02/1987, in atti dal 09/11/1989, dalla particella 29, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturiscono, tra l'altro, la particella 239 - qualità uliveto - classe 3° - di are 15,36.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.536,00	x	100 %	=	1.536,00
Totale:	1.536,00				1.536,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetico comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il

metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.536,00 x 5,00 = 7.680,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.680,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli agguinamenti): € 7.680,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.536,00	0,00	7.680,00	7.680,00
				7.680,00 €	7.680,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.180,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 777,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.403,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 22**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE della superficie commerciale di 10.238,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con Via degli Storni, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con Via degli Storni e con terreni censiti alle particelle 129, 246, 316 e 323 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Prati e pascoli naturali" previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 247 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - 3°, superficie 10238, reddito agrario 15,86 €, reddito dominicale 23,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.238,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.190,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.511,50
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo mesi 24 non rinnovabile, stipulato il 20/01/2015, con scadenza il 31/12/2016, registrato il 19/02/2015 a Lecce ai nn. 1229 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il terreno, relativamente alle sole particelle 179 e 180 del foglio 10, è oggetto, insieme ad altri fondi rustici, del contratto di affitto indicato, registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ed in data antecedente il pignoramento stesso. L'importo totale dichiarato è di € 2000,00 annuali

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca giudiziale attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ er l'intera piena proprietà.

ipoteca giudiziale attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca giudiziale attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ er l'intera piena proprietà

ipoteca giudiziale attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ er l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 77, particella 29 di ha 11.72.32, di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $I.F.F = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgono le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Prati e pascoli naturali". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~



terreno agricolo a LECCE della superficie commerciale di 10.238,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodere direttamente collegata con Via degli Storni, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con Via degli Storni e con terreni censiti alle particelle 129, 246, 316 e 323 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Prati e pascoli naturali" previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 247 (catasto terreni), qualità/classe uliveto - 3°, superficie 10238, reddito agrario 15,86 €, reddito dominicale 23,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, della superficie complessiva di circa 10238 mq identificato in NCT al foglio 77 particella 247 - Quantità: uliveto; Classe: 3; Rd. € 23,79; Ra. € 15,86.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodere direttamente collegata con Via degli Storni, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con Via degli Storni e con terreni censiti alle particelle 129, 246, 316 e 323 del foglio 77.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di

notevole interesse pubblico – Vincolo paesaggistico”, "Prati e pascoli naturali" previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 77 PARTICELLA 247

foglio 77 particella 247 (catasto terreni), qualità/classe uliveto - 3°, superficie 10238, reddito agrario 15,86 €, reddito dominicale 23,79 €

- Con frazionamento n. 900511.F02/1987, in atti dal 09/11/1989, dalla particella 29, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, scaturiscono, tra l'altro, la particella 247 - qualità uliveto - classe 3° - di ha 2.24.67.
- Con frazionamento n. 5787.F05/1978, in atti dal 27/11/1989, viene ridotta la superficie della particella 247, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da ha 2.24.67 ad ha 2.02.51.
- Con frazionamento n. 1546.F06/1978, in atti dal 27/11/1989, viene ridotta la superficie della particella 247, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da ha 2.02.51 ad ha 1.67.95.
- Con frazionamento n. 1365.F01/1979, in atti dal 27/11/1989, viene ridotta la superficie della particella 247, del foglio 77 del N.C.T. di Lecce, da ha 1.67.95 ad ha 1.02.38.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	10.238,00	x	100 %	=	10.238,00
Totale:	10.238,00				10.238,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.238,00 x 5,00 = **51.190,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.190,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 51.190,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	10.238,00	0,00	51.190,00	51.190,00
	agricolo				
				51.190,00 €	51.190,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 51.190,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 7.678,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 43.511,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 51.190,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	10.238,00	0,00	51.190,00	51.190,00
				51.190,00 €	51.190,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 51.190,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 7.678,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 43.511,50

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 23**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE via del Carro - , della superficie commerciale di 5.317,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Il terreno risulta accessibile da via del Carro, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale, Via del Carro e con terreni censiti alle particelle 41 e 52 del foglio 78.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", "Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 ed al vincolo "Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. - 2°, superficie 5317, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 3,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.317,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.585,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.597,25
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di o l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di intera piena proprietà

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di o l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di o l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 78, particella 4 di ha 42.54.36, da e di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $IFF = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgano le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: "Boschi", "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

Area percorsa dal Fuoco (data incendio 31/07/2013) vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~



terreno agricolo a LECCE via del Carro - a, della superficie commerciale di 5.317,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno risulta accessibile da via del Carro, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale, Via del Carro e con terreni censiti alle particelle 41 e 52 del foglio 78.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", "Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 ed al vincolo "Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. - 2°, superficie 5317, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 3,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, lo , della superficie complessiva di circa 5317 mq. identificato in NCT al foglio 78 particella 38 - Qualità: pasc. cespug.; Classe: 2; Rd. € 3,84; Ra. € 1,65.

Il terreno risulta accessibile da via del Carro, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale, Via del Carro e con terreni censiti alle particelle 41 e 52 del foglio 78.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", "Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 ed al vincolo "Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

STORIA CATASTALE

FOGLIO 78 PARTICELLA 38

foglio 78 particella 38 (catasto terreni), qualità/classe pasc. cespug. - 2°, superficie 5317, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 3,84 €:

- Con frazionamento n. 4312.F01/1981, in atti dal 10/02/1995, dalla particella 4, del foglio 78 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 38 - qualità pasc. cespug. - classe 2° - di are 53,17.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	5.317,00	x	100 %	=	5.317,00
Totale:	5.317,00				5.317,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.317,00 x 5,00 = 26.585,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.585,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.585,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.317,00	0,00	26.585,00	26.585,00
				26.585,00 €	26.585,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 26.585,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.987,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.597,25

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 24**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE della superficie commerciale di 5.023,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodere direttamente collegata con via del Carro, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodere e con terreni censiti alle particelle 27, 34 e 41 del foglio 78.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", "Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 ed al vincolo "Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. - 2°, superficie 5023, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 3,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.023,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.347,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.347,75
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 78, particella 4 di ha 42.54.36, da _____

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenzo Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio V=600 mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di IFF = 0.03 mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell'IFF = 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G, e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgano le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: "Boschi", "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

Area percorsa dal Fuoco (data incendio 31/07/2013) vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~



terreno agricolo a LECCE I della superficie commerciale di 5.023,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con via del Carro, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale e con terreni censiti alle particelle 27, 34 e 41 del foglio 78.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", "Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 ed al vincolo "Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. - 2°, superficie 5023, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 3,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, località Solicara, della superficie complessiva di circa 5023 mq identificato in NCT al foglio 78 particella 42 - Qualità: pasc. cespug.; Classe: 2; Rd. € 3,63; Ra. € 1,56.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con via del Carro, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale e con terreni censiti alle particelle 27, 34 e 41 del foglio 78.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", "Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 ed al vincolo

"Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

STORIA CATASTALE

FOGLIO 78 PARTICELLA 42

foglio 78 particella 42 (catasto terreni), qualità/classe pasc. cespug. - 2°, superficie 5023, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 3,63 €:

- Con frazionamento n. 4312.F01/1981, in atti dal 10/02/1995, dalla particella 4, del foglio 78 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 42 - qualità pasc. cespug. - classe 2° - di are 50,23.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	5.023,00	x	100 %	=	5.023,00
Totale:	5.023,00				5.023,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.023,00 x 5,00 = 25.115,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.115,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.115,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.023,00	0,00	25.115,00	25.115,00
				25.115,00 €	25.115,00 €

Riduzione del 15 % per lo stato di occupazione:	€ 3.767,25
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.347,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.347,75

BIBLIOTECA ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 25**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE della superficie commerciale di 5.000,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con Via del Carro, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale e con terreni censiti alle particelle 29, 30, 32 e 34 del foglio 78.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", "Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 e dal vincolo "Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. - 2°, superficie 5000, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 3,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.000,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.250,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta del 02/02/1972, trascritto il 23/02/1972 al n. 9636 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Lecce, distinto nel N.C.T. al foglio 78, particella 4 di ha 42.54.36, da _____ di _____

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/02/1972 a firma di Notar Vincenza Miglietta, trascritto il 23/02/1972 ai nn. 9636 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1972)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $IFF = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgano le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: "Boschi", "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

Area percorsa dal Fuoco (data incendio 31/07/2013) vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~



terreno agricolo a LECCE , della superficie commerciale di 5.000,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con Via del Carro, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale e con terreni censiti alle particelle 29, 30, 32 e 34 del foglio 78.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", "Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 e dal vincolo "Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe pasc. cespug. - 2°, superficie 5000, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 3,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torre Chianca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, località Solicara, della superficie complessiva di circa 5000 mq identificato in NCT al foglio 78 particella 31 - Qualità: pasc. cespug.; Classe: 2; Rd. € 3,62; Ra. € 1,55.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con Via del Carro, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale e con terreni censiti alle particelle 29, 30, 32 e 34 del foglio 78.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo Paesaggistico", "Boschi", previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 e dal vincolo

"Area percorsa dal fuoco" (data incendio 07/08/2011).

STORIA CATASTALE

FOGLIO 78 PARTICELLA 31

foglio 78 particella 31 (catasto terreni), qualità/classe pasc. cespug. - 2°, superficie 5000, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 3,62 €:

- Con frazionamento n. 576378 del 08/11/1977, in atti dal 16/01/1989, dalla particella 4, del foglio 78 del N.C.T. di Lecce, scaturisce, tra l'altro, la particella 31 - qualità pasc. cespug. - classe 2° - di are 50,00.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	5.000,00	x	100 %	=	5.000,00
Totale:	5.000,00				5.000,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.000,00 x 5,00 = 25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.000,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				25.000,00 €	25.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 25.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.750,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 21.250,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 26**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a LECCE Località _____ della superficie commerciale di **10.389,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata con via Caterina e Orsola Pirotti, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpodereale e con terreni censiti alle particelle 16, 28, 55, 112 e 248 del foglio 110.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Aree di rispetto dei Boschi", "Prati e pascoli naturali" previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 19 (catasto terreni), partita 16441, qualita/classe seminativo - 4°, superficie 10389, reddito agrario 24,14 €, reddito dominicale 18,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.389,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.945,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.153,25
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 16/07/1982 al n. 2261 del 12/06/2002.

Importo ipoteca: € 82.633,10.

Importo capitale: € 77.256,36.

Grava, tra l'altro, sul terreno in premessa di _____ , per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, sul terreno in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, sul terreno in premessa di _____ , per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sul terreno in premessa di _____ , per l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fin dal ventennio il terreno in premessa è intestato a _____ a il _____ pervenuto, nella sua originaria consistenza:

- per 1/3 in virtù di compravendita, atto Notaio Biagio Di Pietro del 08/01/1964, trascritto il 11/01/1964 al n. 1629 di particolare;

- per 2/3 in virtù di compravendita, atto Notaio Biagio Di Pietro del 21/05/1967, trascritto il 22/05/1967 al n. 27220 di particolare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 8649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83 - zone E1 - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni: a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici - volume massimo in un unico edificio $V=600$ mc; aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $IFF = 0.03$ mc/mq; - altezza massima = 7.50 m; b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art. 16 della legge 1350/52 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m 10.00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01/04/1968. La superficie minima SI delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo. È possibile, nei limiti dell' $L.F.F = 0.03$ 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 ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n. 34 del 22/05/1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario di beni culturali, valgano le modalità di intervento stabiliti nel successivo art. 84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio) e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae Sf inferiori ai due ettari, 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 SU preesistente

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, l'immobile ricade in zona "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", parte zona "Aree di rispetto dei Boschi", parte zona "Prati e pascoli naturali". Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~



terreno agricolo a LECCE ; della superficie commerciale di 10.389,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpoderale direttamente collegata con via Cateria e Orsola Pirotti, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpoderale e con terreni censiti alle particelle 16, 28, 55, 112 e 248 del foglio 110.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Aree di rispetto dei Boschi", "Prati e pascoli naturali" previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 19. (catasto terreni), partita 16441, qualità/classe seminativo - 4°, superficie 10389, reddito agrario 24,14 €, reddito dominicale 18,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Lecce, località Ingrosso, della superficie complessiva di circa 10389 mq identificato in NCT al foglio 110 particella 19 - Qualità: seminativo; Classe: 4; Rd. € 18,78; Ra. € 24,14.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpoderale direttamente collegata con via Cateria e Orsola Pirotti, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale e roccia affiorante, orografia pianeggiante, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea. Confina con strada bianca interpoderale e con terreni censiti alle particelle 16, 28, 55, 112 e 248 del foglio 110.

L'area interessata ricade in zona omogenea E1 "zone agricole produttive normali", normata dall'art. 83 delle N.T.A del P.G.R. vigente di Lecce nonchè in area soggetta ai vincoli "Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Vincolo paesaggistico", "Aree di rispetto dei Boschi", "Prati e pascoli naturali" previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	10.389,00	x	100 %	=	10.389,00
Totale:	10.389,00				10.389,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $10.389,00 \times 5,00 = 51.945,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.945,00**
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.945,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	10.389,00	0,00	51.945,00	51.945,00
				51.945,00 €	51.945,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.945,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 7.791,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.153,25

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 29**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO via Carlo Forlanini - 1 della superficie commerciale di **574,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da via Carlo Forlanini e da via Guido Farina, entrambe strade bianche, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con Via Guido Farina, via Carlo Forlanini, e terreni censiti alle particelle 692 e 699 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade nel P.U.G. nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre in zona a contesto urbano di recupero in area di interesse paesaggistico (PIRT). Il terreno è compreso inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "C - Distinguibile" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 691 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 574, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	574,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.758,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34252 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 53 di ha 13.31.00, da _____ iene trasferita

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34252 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto urbano di recupero in area di interesse paesaggistico (PIRT). Norme tecniche di attuazione ed indici: Il Contesto Urbano di recupero in area di interesse paesaggistico comprende le 13 aree perimetrate come Piani di Intervento di Recupero Territoriale (PIRT), ai sensi dell'art. 7.08 delle N.T.A. del PUTT/P, con la variante di adeguamento del PRG al Putt/P, approvata con delibera di G.R. n. 514 del 02.04.08. Prescrizioni per l'edificato esistente: Nella classificazione dell'edificato, ai fini della sanabilità, dovrà tenersi conto delle seguenti condizioni: - Divieto di sanatoria per edilizia realizzata sul demanio, lungo il cordone dunale e nell'Ambito Esteso "A"; le opere, anche accessorie, che vi ricadono devono essere demolite; - Potrà disporsi nel caso di totale demolizione di fabbricati, per gli immobili sanabili, l'assegnazione di lotto libero per la realizzazione di analoga volumetria da posizionarsi comunque oltre la perimetrazione dello stesso ambito esteso "A" (delocalizzazione); - La demolizione e la conseguente delocalizzazione non sono obbligatorie per i fabbricati legittimamente realizzati; per gli stessi la delocalizzazione nell'ambito del comparto potrà tuttavia essere incentivata attraverso premialità volumetriche (max 50% oltre il volume demolito); - Sono consentiti 2 piani fuori terra ed un'altezza max di mt. 7.00; parti edificate superiori a tale altezza, ad esclusione del solo vano scala, non possono essere oggetto di sanatoria, sono considerate detrattori, e vanno demolite. - E' vietata la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza; - servizi sociali di proprietà pubblica e/o privata; - istituzioni pubbliche statali e rappresentative; - associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; - ristoranti, bar; - artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; - attrezzature a carattere religioso; - commercio al dettaglio; - uffici pubblici e privati, studi professionali; - alberghi, pensioni, bed and breakfast, case-pensione; - garage. Potrà consentirsi il risanamento igienico degli edifici esistenti legittimamente edificati e/o sanabili con l'ampliamento una-tantum non superiore al 20% del volume esistente, esclusivamente per la realizzazione di servizi igienici, se mancanti o inadeguati, e per il miglioramento delle condizioni abitative, nel rispetto delle condizioni dianzi specificate. Per usufruire di tale opportunità è obbligatorio: - Rendere completamente permeabile, cioè riportare allo stato di naturalità, almeno il 50% della superficie fondiaria del lotto; - Eliminare eventuali recinzioni esistenti e sostituirle con una delle seguenti tipologie: - muretti in pietra a secco alti non più di 1 mt. con sovrastante recinzione tipo "orsogrill"; - recinzione interamente in "orsogrill"; - recinzione con siepe di essenze arbustive di varietà autoctone e tipiche del contesto costiero; - recinzione con siepe in di essenze arboree di varietà autoctone e

tipiche del contesto costiero. - Eliminare rivestimenti degli edifici di materiali sintetici (similmarmo, similceramica, ecc.), di materiali ceramici, marmi e tinteggiare le abitazioni con colore bianco o comunque a tinte chiare; - Eliminare i volumi tecnici ad eccezione del solo vano scala di accesso alle coperture. A garanzia della esecuzione di tali opere deve essere contratta a favore del Comune polizza fidejussoria assicurativa o bancaria pari al valore delle stesse; la stessa verrà estinta all'atto del rilascio del certificato di agibilità. In caso di non rispetto dell'esecuzione delle opere il comune incasserà la polizza ed ordinerà il ripristino di quanto non conforme al Permesso di costruire. Prescrizioni per le attività balneari: Le attività balneari dovranno essere localizzate in conformità al Piano delle Coste ed al dettato LR 17/206, in aree libere da vegetazione ed essere realizzate in legno con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione; qualunque manufatto connesso all'attività, comprese le passerelle in legno atte all'accesso alla battigia, dovranno comunque essere realizzate su pavimento galleggiante, sufficientemente rialzato rispetto alla superficie dunale così da non interferire con la vegetazione spontanea. Tali sistemazioni sono finalizzate a non alterare i processi e gli equilibri naturali di crescita delle comunità vegetali che consolidano i sistemi dunali e ne aiutano la conservazione. I nuclei di vegetazione compatta con varietà che si sviluppano in altezza (0,5-1,0 mt. o superiori) vanno preservati e delimitati con staccionata in legno. L'allacciamento alle reti pubbliche e la dotazione dei servizi deve essere realizzata secondo gli stessi criteri. Nelle more dell'approvazione del Piano Comunale delle Coste, per le attività esistenti autorizzate, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento funzionale per motivi igienico sanitari. Rapporto tra PIRT e PAI: Le aree appartenenti ai PIRT e perimetrate ai sensi del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI), individuate tra le Invarianti Strutturali dal presente PUG, sono soggette alle norme prescrittive riportate ai relativi articoli. La realizzazione dei PIRT contenenti aree perimetrate ai sensi del PAI, potrà essere assentita solo previo piano organico di sistemazione dell'area interessata oggetto di intervento di messa in sicurezza, preventivamente approvato dall'A.d.B., secondo il disposto degli artt. 5 e 12 delle N.T.A. del PAI. Rapporto tra PIRT e invarianti strutturali: Nella redazione dei PIRT dovranno essere rispettate le invarianti strutturali presenti all'interno del perimetro dei PIRT stessi. Tali aree dovranno essere prioritariamente acquisite come aree a standard ai sensi del D.I. 1444/68. Le invarianti paesistico ambientali dovranno essere destinate esclusivamente all'incremento della naturalità ed alla pubblica fruizione regolamentata.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona PIRT - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona PIRT è regolata dalle norme stabilite nella Parte Strutturale per il Contesto Urbano di recupero in area di interesse paesaggistico

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Si specifica che alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTI/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore C "distinguibile". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 23/06/2012, risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Digs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~



terreno agricolo a PORTO CESAREO via Carlo Forlanini - della superficie commerciale di **574,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da via Carlo Forlanini e da via Guido Farina, entrambe strade bianche, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con Via Guido Farina, via Carlo Forlanini, e terreni censiti alle particelle 692 e 699 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade nel P.U.G. nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre in zona a contesto urbano di recupero in area di interesse paesaggistico (PIRT). Il terreno è compreso inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "C - Distinguibile" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

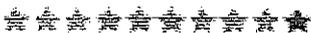
- foglio 11 particella 691 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 574, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

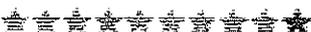
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

positivo 

panoramicità:

positivo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, della superficie complessiva di circa 574 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 691 - Qualità: Incolto produttivo; Classe: 1; Partita:

12032; Rd. € 0,15; Ra. € 0,09. Il terreno risulta accessibile da via Carlo Forlanini e da via Guido Farina, entrambe strade bianche, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con Via Guido Farina, via Carlo Forlanini, e terreni censiti alle particelle 692 e 699 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade nel P.U.G. nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre in zona a contesto urbano di recupero in area di interesse paesaggistico (PIRT). Il terreno è compreso inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "C - Distinguibile" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

FOGLIO 11 PARTICELLA 691

folgio 11 particella 691 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 574, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 781 del 15/02/1973, dalla particella 53, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 691 di are 5,25.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 691 da are 5,25 ad are 5,74.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	574,00	x	100 %	=	574,00
Totale:	574,00				574,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 574,00 x 20,00 = 11.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.480,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.480,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	574,00	0,00	11.480,00	11.480,00
				11.480,00 €	11.480,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.480,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.722,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 9.758,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LEGGE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 30**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Edoardo Porro - della superficie commerciale di **1.143,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da via Edoardo Porro, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con Via Guido Farina e Via Edoardo Porro, con terreni censiti alle particelle 721, 722 e 731 del foglio 11 e con fabbricato di terzi censito alla particella 723 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade nel P.U.G. nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre in zona a contesto urbano di recupero in area di interesse paesaggistico (PIRT). Il terreno è compreso inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "C - Distinguibile" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 730 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 522, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 729 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 621, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.143,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.860,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.431,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34252 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 53 di ha 13.31.00, da ... viene trasferita:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34252 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto urbano di recupero in area di interesse paesaggistico (PIRT). Norme tecniche di attuazione ed indici: Il Contesto Urbano di recupero in area di interesse paesaggistico comprende le 13 aree perimetrate come Piani di Intervento di Recupero Territoriale (PIRT), ai sensi dell'art. 7.08 delle N.T.A. del PUTT/P, con la variante di adeguamento del PRG al Putt/P, approvata con delibera di G.R. n. 514 del 02.04.08. Prescrizioni per l'edificato esistente: Nella classificazione dell'edificato, ai fini della sanabilità, dovrà tenersi conto delle seguenti condizioni: - Divieto di sanatoria per edilizia realizzata sul demanio, lungo il cordone dunale e nell'Ambito Esteso "A"; le opere, anche accessorie, che vi ricadono devono essere demolite; - Potrà disporsi nel caso di totale demolizione di fabbricati, per gli immobili sanabili, l'assegnazione di lotto libero per la realizzazione di analoga volumetria da posizionarsi comunque oltre la perimetrazione dello stesso ambito esteso "A" (delocalizzazione); - La demolizione e la conseguente delocalizzazione non sono obbligatorie per i fabbricati legittimamente realizzati; per gli stessi la delocalizzazione nell'ambito del comparto potrà tuttavia essere incentivata attraverso premialità volumetriche (max 50% oltre il volume demolito); - Sono consentiti 2 piani fuori terra ed un'altezza max di mt. 7.00; parti edificate superiori a tale altezza, ad esclusione del solo vano scala, non possono essere oggetto di sanatoria, sono considerate detrattori, e vanno demolite. - E' vietata la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza; - servizi sociali di proprietà pubblica e/o privata; - istituzioni pubbliche statali e rappresentative; - associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; - ristoranti, bar; - artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; - attrezzature a carattere religioso; - commercio al dettaglio; - uffici pubblici e privati, studi professionali; - alberghi, pensioni, bed and breakfast, case-pensione; - garage. Potrà consentirsi il risanamento igienico degli edifici esistenti legittimamente edificati e/o sanabili con l'ampliamento una-tantum non superiore al 20% del volume esistente, esclusivamente per la realizzazione di servizi igienici, se mancanti o inadeguati, e per il miglioramento delle condizioni abitative, nel rispetto delle condizioni dianzi specificate. Per usufruire di tale opportunità è obbligatorio: - Rendere completamente permeabile, cioè riportare allo stato di naturalità, almeno il 50% della superficie fondiaria del lotto; - Eliminare eventuali recinzioni esistenti e sostituirle con una delle seguenti tipologie: - muretti in pietra a secco alti non più di 1 mt. con sovrastante recinzione tipo "orsogrill"; -

recinzione interamente in "orsogrill"; - recinzione con siepe di essenze arbustive di varietà autoctone e tipiche del contesto costiero; - recinzione con siepe in di essenze arboree di varietà autoctone e tipiche del contesto costiero. - Eliminare rivestimenti degli edifici di materiali sintetici (similmarmo, similceramica, ecc.), di materiali ceramici, marmi e tinteggiare le abitazioni con colore bianco o comunque a tinte chiare; - Eliminare i volumi tecnici ad eccezione del solo vano scala di accesso alle coperture. A garanzia della esecuzione di tali opere deve essere contratta a favore del Comune polizza fidejussoria assicurativa o bancaria pari al valore delle stesse; la stessa verrà estinta all'atto del rilascio del certificato di agibilità. In caso di non rispetto dell'esecuzione delle opere il comune incasserà la polizza ed ordinerà il ripristino di quanto non conforme al Permesso di costruire. Prescrizioni per le attività balneari: Le attività balneari dovranno essere localizzate in conformità al Piano delle Coste ed al dettato LR 17/206, in aree libere da vegetazione ed essere realizzate in legno con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione; qualunque manufatto connesso all'attività, comprese le passerelle in legno atte all'accesso alla battigia, dovranno comunque essere realizzate su pavimento galleggiante, sufficientemente rialzato rispetto alla superficie dunale così da non interferire con la vegetazione spontanea. Tali sistemazioni sono finalizzate a non alterare i processi e gli equilibri naturali di crescita delle comunità vegetali che consolidano i sistemi dunali e ne aiutano la conservazione. I nuclei di vegetazione compatta con varietà che si sviluppano in altezza (0,5-1,0 mt. o superiori) vanno preservati e delimitati con staccionata in legno. L'allacciamento alle reti pubbliche e la dotazione dei servizi deve essere realizzata secondo gli stessi criteri. Nelle more dell'approvazione del Piano Comunale delle Coste, per le attività esistenti autorizzate, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento funzionale per motivi igienico sanitari. Rapporto tra PIRT e PAI: Le aree appartenenti ai PIRT e perimetrare ai sensi del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI), individuate tra le Invarianti Strutturali dal presente PUG, sono soggette alle norme prescrittive riportate ai relativi articoli. La realizzazione dei PIRT contenenti aree perimetrare ai sensi del PAI, potrà essere assentita solo previo piano organico di sistemazione dell'area interessata oggetto di intervento di messa in sicurezza, preventivamente approvato dall'A.d.B., secondo il disposto degli artt. 5 e 12 delle N.T.A. del PAI. Rapporto tra PIRT e invarianti strutturali: Nella redazione dei PIRT dovranno essere rispettate le invarianti strutturali presenti all'interno del perimetro dei PIRT stessi. Tali aree dovranno essere prioritariamente acquisite come aree a standard ai sensi del D.I. 1444/68. Le invarianti paesistico ambientali dovranno essere destinate esclusivamente all'incremento della naturalità ed alla pubblica fruizione regolamentata.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona PIRT - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona PIRT è regolata dalle norme stabilite nella Parte Strutturale per il Contesto Urbano di recupero in area di interesse paesaggistico

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015., Si specifica che alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore C "distinguibile". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 23/06/2012, risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA EDOARDO PORRO - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Edoardo Porro - della superficie commerciale di 1.143,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da via Edoardo Porro, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con Via Guido Farina e Via Edoardo Porro, con terreni censiti alle particelle 721, 722 e 731 del foglio 11 e con fabbricato di terzi censito alla particella 723 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade nel P.U.G. nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre in zona a contesto urbano di recupero in area di interesse paesaggistico (PIRT). Il terreno è compreso inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "C- Distinguibile" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 730 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 522, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 729 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 621, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, della superficie complessiva di circa 1143 mq, censito al NCT al foglio 11 Particella 729 - Partita: 12032; Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; superficie: are 6,21; Rd. € 0,16; Ra. € 0,10 - e particella 730 - Partita: 12032; Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: are 5,22; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08 - Il terreno risulta accessibile da via

Edoardo Porro, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con Via Guido Farina e Via Edoardo Porro, con terreni censiti alle particelle 721, 722 e 731 del foglio 11 e con fabbricato di terzi censito alla particella 723 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade nel P.U.G. nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre in zona a contesto urbano di recupero in area di interesse paesaggistico (PIRT). Il terreno è compreso inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "C- Distinguibile" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 729

foglio 11 particella 729 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 621, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,16 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 781 del 15/02/1973, dalla particella 53, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 729 di are 5,35.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 729 da are 5,35 ad are 6,21.

FOGLIO 11 PARTICELLA 730

foglio 11 particella 730 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 522, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 781 del 15/02/1973, dalla particella 53, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 730 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 730 da are 5,10 ad are 5,22.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno agricolo	1.143,00	x	100 %	=	1.143,00
Totale:	1.143,00				1.143,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.143,00 x 20,00 = 22.860,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.860,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.860,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.143,00	0,00	22.860,00	22.860,00
				22.860,00 €	22.860,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.860,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.429,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 19.431,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LEGGE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 31**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via 278 - superficie commerciale di 455,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da via 278, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita da pietrisco a granulometria fine, orografia piana, recintato perimetralmente solo sul lato prospiciente via 275, ed incolto. Confina con Via 278, terreno censito alla particella 2853 del foglio 11 e fabbricati di terzi censiti alle particelle 3518, 3642, 3770, e 807 del foglio 11. La recinzione esistente, prospiciente via 275, è costituita da una parete in blocchi di tufo, con altezza di due metri dal piano campagna, e con interposto un cancello di accesso carrabile in ferro zincato e pannellature in rete metallica zincata. Tale tipologia di recinzione non è consentita dal Piano di Intervento e Recupero Territoriale vigente nel comune di Porto Cesareo e deve essere pertanto rimossa.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade nel P.U.G. nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre in zona a contesto urbano di recupero in area di interesse paesaggistico (PIRT). Il terreno è compreso inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "C- Distinguibile" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 799 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 455, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	455,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.327,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.377,95
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dal _____ i il quale dichiara al CTU che

il terreno è nella disponibilità della

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008 .

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34252 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 53 di ha 13.31.00. da trasferita a favore

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34252 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto urbano di recupero in area di interesse paesaggistico (PIRT). Norme tecniche di attuazione ed indici: Il Contesto Urbano di recupero in area di interesse paesaggistico comprende le 13 aree perimetrate come Piani di Intervento di Recupero Territoriale (PIRT), ai sensi dell'art. 7.08 delle N.T.A. del PUTT/P, con la variante di adeguamento del PRG al Putt/P, approvata con delibera di G.R. n. 514 del 02.04.08. Prescrizioni per l'edificato esistente: Nella classificazione dell'edificato, ai fini della sanabilità, dovrà tenersi conto delle seguenti condizioni: - Divieto di sanatoria per edilizia realizzata sul demanio, lungo il cordone dunale e nell'Ambito Esteso "A"; le opere, anche accessorie, che vi ricadono devono essere demolite; - Potrà disporsi nel caso di totale demolizione di fabbricati, per gli immobili sanabili, l'assegnazione di lotto libero per la realizzazione di analoga volumetria da posizionarsi comunque oltre la perimetrazione dello stesso ambito esteso "A" (delocalizzazione); - La demolizione e la conseguente delocalizzazione non sono obbligatorie per i fabbricati legittimamente realizzati; per gli stessi la delocalizzazione nell'ambito del comparto potrà tuttavia essere incentivata attraverso premialità volumetriche (max 50% oltre il volume demolito); - Sono consentiti 2 piani fuori terra ed un'altezza max di mt. 7.00; parti edificate superiori a tale altezza, ad esclusione del solo vano scala, non possono essere oggetto di sanatoria, sono considerate detrattori, e vanno demolite. - E' vietata la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza; - servizi sociali di proprietà pubblica e/o privata; - istituzioni pubbliche statali e rappresentative; - associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; - ristoranti, bar; - artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; - attrezzature a carattere religioso; - commercio al dettaglio; - uffici pubblici e privati, studi professionali; - alberghi, pensioni, bed and breakfast, case-pensione; - garage. Potrà consentirsi il risanamento igienico degli edifici esistenti legittimamente edificati e/o sanabili con l'ampliamento una-tantum non superiore al 20% del volume esistente, esclusivamente per la realizzazione di servizi igienici, se mancanti o inadeguati, e per il miglioramento delle condizioni abitative, nel rispetto delle

condizioni dianzi specificate. Per usufruire di tale opportunità è obbligatorio: - Rendere completamente permeabile, cioè riportare allo stato di naturalità, almeno il 50% della superficie fondiaria del lotto; - Eliminare eventuali recinzioni esistenti e sostituirle con una delle seguenti tipologie: - muretti in pietra a secco alti non più di 1 mt. con sovrastante recinzione tipo "orsogrill"; - recinzione interamente in "orsogrill"; - recinzione con siepe di essenze arbustive di varietà autoctone e tipiche del contesto costiero; - recinzione con siepe in di essenze arboree di varietà autoctone e tipiche del contesto costiero. - Eliminare rivestimenti degli edifici di materiali sintetici (similmarmo, similceramica, ecc.), di materiali ceramici, marmi e tingeggiare le abitazioni con colore bianco o comunque a tinte chiare; - Eliminare i volumi tecnici ad eccezione del solo vano scala di accesso alle coperture. A garanzia della esecuzione di tali opere deve essere contratta a favore del Comune polizza fidejussoria assicurativa o bancaria pari al valore delle stesse; la stessa verrà estinta all'atto del rilascio del certificato di agibilità. In caso di non rispetto dell'esecuzione delle opere il comune incasserà la polizza ed ordinerà il ripristino di quanto non conforme al Permesso di costruire. Prescrizioni per le attività balneari: Le attività balneari dovranno essere localizzate in conformità al Piano delle Coste ed al dettato LR 17/206, in aree libere da vegetazione ed essere realizzate in legno con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione; qualunque manufatto connesso all'attività, comprese le passerelle in legno atte all'accesso alla battigia, dovranno comunque essere realizzate su pavimento galleggiante, sufficientemente rialzato rispetto alla superficie dunale così da non interferire con la vegetazione spontanea. Tali sistemazioni sono finalizzate a non alterare i processi e gli equilibri naturali di crescita delle comunità vegetali che consolidano i sistemi dunali e ne aiutano la conservazione. I nuclei di vegetazione compatta con varietà che si sviluppano in altezza (0,5-1,0 mt. o superiori) vanno preservati e delimitati con staccionata in legno. L'allacciamento alle reti pubbliche e la dotazione dei servizi deve essere realizzata secondo gli stessi criteri. Nelle more dell'approvazione del Piano Comunale delle Coste, per le attività esistenti autorizzate, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento funzionale per motivi igienico sanitari. Rapporto tra PIRT e PAI: Le aree appartenenti ai PIRT e perimetrare ai sensi del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI), individuate tra le Invarianti Strutturali dal presente PUG, sono soggette alle norme prescrittive riportate ai relativi articoli. La realizzazione dei PIRT contenenti aree perimetrare ai sensi del PAI, potrà essere assentita solo previo piano organico di sistemazione dell'area interessata oggetto di intervento di messa in sicurezza, preventivamente approvato dall'A.d.B., secondo il disposto degli artt. 5 e 12 delle N.T.A. del PAI. Rapporto tra PIRT e invarianti strutturali: Nella redazione dei PIRT dovranno essere rispettate le invarianti strutturali presenti all'interno del perimetro dei PIRT stessi. Tali aree dovranno essere prioritariamente acquisite come aree a standard ai sensi del D.I. 1444/68. Le invarianti paesistico ambientali dovranno essere destinate esclusivamente all'incremento della naturalità ed alla pubblica fruizione regolamentata.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona PIRT - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona PIRT è regolata dalle norme stabilite nella Parte Strutturale per il Contesto Urbano di recupero in area di interesse paesaggistico

PPTR vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015., Si specifica che alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore C "distinguibile". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 23/06/2012, risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione del muro di cinta

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario del tecnico incaricato ed opere edili: €2.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~



terreno agricolo a PORTO CESAREO Via 278 - . della superficie commerciale di 455,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da via 278, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita da pietrisco a granulometria fine, orografia piana, recintato perimetralmente solo sul lato prospiciente via 275, ed incolto. Confina con Via 278, terreno censito alla particella 2853 del foglio 11 e fabbricati di terzi censiti alle particelle 3518, 3642, 3770, e 807 del foglio 11. La recinzione esistente, prospiciente via 275, è costituita da una parete in blocchi di tufo, con altezza di due metri dal piano campagna, e con interposto un cancello di accesso carrabile in ferro zincato e pannellature in rete metallica zincata. Tale tipologia di recinzione non è consentita dal Piano di Intervento e Recupero Territoriale vigente nel comune di Porto Cesareo e deve essere pertanto rimossa.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade nel P.U.G. nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre in zona a contesto urbano di recupero in area di interesse paesaggistico (PIRT). Il terreno è compreso inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "C- Distinguibile" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 799 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 455, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo - Porto Cesareo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, censito al NCT al foglio 11 Particella 799 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; superficie: are 4,55; Rd. € 0,12; Ra. € 0,07 - . Il terreno risulta accessibile da via 278, strada bianca, con forma regolare, tessitura costituita da pietrisco a granulometria fine, orografia piana, recintato perimetralmente solo sul lato prospiciente via 275, ed incolto. Confina con Via 278, terreno censito alla particella 2853 del foglio 11 e fabbricati di terzi censiti alle particelle 3518, 3642, 3770, e 807 del foglio 11. La recinzione esistente, prospiciente via 275, è costituita da una parete in blocchi di tufo, con altezza di due metri dal piano campagna, e con interposto un cancello di accesso carrabile in ferro zincato e pannellature in rete metallica zincata. Tale tipologia di recinzione non è consentita dal Piano di Intervento e Recupero Territoriale vigente nel comune di Porto Cesareo e deve essere pertanto rimossa.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade nel P.U.G. nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre in zona a contesto urbano di recupero in area di interesse paesaggistico (PIRT). Il terreno è compreso inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "C - Distinguibile" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 799

foglio 11 particella 799 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 455, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 781 del 15/02/1973, dalla particella 53, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 799 di are 4,59.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 799 da are 4,59 ad are 4,55.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	455,00	x	100 %	=	455,00
Totale:	455,00				455,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 455,00 x 20,00 = 9.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.100,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è assunto un coefficiente riduttivo per lo stato di occupazione del terreno. Infatti tutti gli immobili non liberi, se anche a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuta al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la possibile domanda. I coefficienti di svalutazione sono diversi, caso per caso, e, per le occupazioni di terreni "sine titolo", più penalizzanti, si ritiene di poter applicare un coefficiente di riduzione del 3%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	455,00	0,00	9.100,00	9.100,00
				9.100,00 €	9.100,00 €

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione: € 273,00
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.327,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per € 949,05

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.377,95

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 68/2015

LOTTO 32**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena , , della superficie commerciale di **1.063,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da via Delle Palme, strada bianca, direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con via delle Palme e via Torre Colimena, e con terreni censiti alle particelle 3494 e 2607 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2608 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 536, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2609 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 527, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.063,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.315,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.517,75
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ r l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ o per l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 05/08/1965 al n. 34888 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11. narticella 45 di ha 2.66.04, da
iene trasferita a

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 05/08/1965 ai nn. 34888 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti

(ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,, Norme tecniche di attuazione ed indici: . Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFEORMIA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFEORMIA~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFEORMIA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFEORMIA~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - Località Punta Prosciutto, della superficie commerciale di 1.063,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da via Delle Palme, strada bianca, direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con via delle Palme e via Torre Colimena, e con terreni censiti alle particelle 3494 e 2607 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2608 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 536, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2609 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 527, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, Via Torre Colimena - ella superficie complessiva di circa 1063 mq, censito al NCT al foglio 11 Particella 2608 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: are 5,36; Rd. € 0,14; Ra. € 0,08 - e particella 2609 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: are 5,27; Rd. € 0,14; Ra. € 0,08 - Il terreno risulta accessibile da via Delle Palme, strada bianca, direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con via delle Palme e via Torre Colimena, e con terreni censiti alle particelle 3494 e 2607 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell'Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 2608

foglio 11 particella 2608 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 536, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €:

- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con frazionamento n. 743575 del 19/12/1974, in atti dal 20/11/1985, dalla particella 45, del foglio 11 del N.C.T. di Porto Cesareo, scaturisce, tra l'altro, la particella 2608 di are 5,30.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2608 da are 5,30 ad are 5,36.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2609

foglio 11 particella 2609 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 527, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €:

- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con frazionamento n. 743575 del 19/12/1974, in atti dal 20/11/1985, dalla particella 45, del foglio 11 del N.C.T. di Porto Cesareo, scaturisce, tra l'altro, la particella 2609 di are 5,26.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2602 da are 5,26 ad are 5,27.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.063,00	x	100 %	=	1.063,00
Totale:	1.063,00				1.063,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.063,00 x 5,00 = **5.315,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.315,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.315,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.063,00	0,00	5.315,00	5.315,00
				5.315,00 €	5.315,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.315,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 797,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.517,75

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 33**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - Località Punta Prosciutto, della superficie commerciale di 1.025,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da via Delle Palme, strada bianca, direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con Via delle Palme, via Torre Colimena e con terreni censiti alle particelle 3494 e 2603 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2601 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 491, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2602 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 534, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.025,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.125,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.356,25
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ o per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ , per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 05/08/1965 al n. 34888 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11 particella 45 di ha 2.66.04, da
viene trasferita a

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 05/08/1965 ai nn. 34888 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il

terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~



terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - I _____, della superficie commerciale di 1.025,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da via Delle Palme, strada bianca, direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con Via delle Palme, via Torre Colimena e con terreni censiti alle particelle 3494 e 2603 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito

Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2601 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 491, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2602 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 534, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata; le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, Via Torre Colimena - / superficie complessiva di circa 1025 mq, censito al NCT al foglio 11 Paruceua 2601 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: are 4,91; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08 - e particella 2602 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: are 5,34; Rd. € 0,14; Ra. € 0,08 - Il terreno risulta accessibile da via Delle Palme, strada bianca, direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con Via delle Palme, via Torre Colimena e con terreni censiti alle particelle 3494 e 2603 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 2601

foglio 11 particella 2601 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 491, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passano al Comune di Porto Cesareo.
- Con frazionamento n. 743575 del 19/12/1974, in atti dal 20/11/1985, dalla particella 45, del foglio 11 del N.C.T di Porto Cesareo, scaturisce, tra l'altro, la particella 2601 di are 5,10.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2601 da are 5,01 ad are 4,91.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2602

foglio 11 particella 2602 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 534, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €:

- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passano al Comune di Porto Cesareo.
- Con frazionamento n. 743575 del 19/12/1974, in atti dal 20/11/1985, dalla particella 45, del foglio 11 del N.C.T di Porto Cesareo, scaturisce, tra l'altro, la particella 2602 di are 5,30.

- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2602 da are 5,30 ad are 5,34

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.025,00	x	100 %	=	1.025,00
Totale:	1.025,00				1.025,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.025,00 x 5,00 = 5.125,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.125,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.125,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	terreno				

A	agricolo	1.025,00	0,00	5.125,00	5.125,00
				5.125,00 €	5.125,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.125,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 768,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.356,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 34**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - , della superficie commerciale di **1.964,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da via Delle Palme, strada bianca, direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con Via delle Palme, via Torre Colimena e con terreni censiti alle particelle 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739 e 2595 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2591 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 428, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2592 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 563, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2593 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 489, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2594 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 484, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.964,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.820,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.347,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ o per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ o per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ o per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ o per l'intera piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ o per l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 05/08/1965 al n. 34888 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11 particella 45 di ha 2.66.04, da il
viene trasferita a

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 05/08/1965 ai nn. 34888 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle

N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015. Norme tecniche di attuazione ed indici. Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - superficie commerciale di 1.964,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da via Delle Palme, strada bianca, direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con Via delle Palme, via Torre Colimena e con terreni censiti alle particelle 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739 e 2595 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo

Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2591 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 428, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2592 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 563, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2593 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 489, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2594 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 484, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, Via Torre Colimena - superficie complessiva di circa 1964 mq, censito al NCT al foglio 11 particella 2591 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: are 4,28; Rd. € 0,11; Ra. € 0,07 - particella 2592 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: are 5,63; Rd. € 0,15; Ra. € 0,09 - particella 2593 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: are 4,89; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08 - e particella 2594 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: are 4,84; Rd. € 0,12; Ra. € 0,07 - Il terreno risulta accessibile da via Delle Palme, strada bianca, direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea. Confina con Via delle Palme, via Torre Colimena e con terreni censiti alle particelle 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739 e 2595 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 2591

foglio 11 particella 2591 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 428, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €

- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passano al Comune di Porto Cesareo.
- Con frazionamento n. 743575 del 19/12/1974, in atti dal 20/11/1985, dalla particella 45, del foglio 11 del N.C.T di Porto Cesareo, scaturisce, tra l'altro, la particella 2591 di are 4,40.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996,

viene modificata la superficie della particella 2591, da are 4,40 ad are 4,28.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2592

foglio 11 particella 2592 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 563, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €:

- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passano al Comune di Porto Cesareo.
- Con frazionamento n. 743575 del 19/12/1974, in atti dal 20/11/1985, dalla particella 45, del foglio 11 del N.C.T di Porto Cesareo, scaturisce, tra l'altro, la particella 2592 di are 5,05.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2592 da are 5,05 ad are 5,63.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2593

foglio 11 particella 2593 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 489, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passano al Comune di Porto Cesareo.
- Con frazionamento n. 743575 del 19/12/1974, in atti dal 20/11/1985, dalla particella 45, del foglio 11 del N.C.T di Porto Cesareo, scaturisce, tra l'altro, la particella 2593 di are 5,05.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2593 da are 5,05 ad are 4,89.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2594

foglio 11 particella 2594 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 484, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €:

- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passano al Comune di Porto Cesareo.
- Con frazionamento n. 743575 del 19/12/1974, in atti dal 20/11/1985, dalla particella 45, del foglio 11 del N.C.T di Porto Cesareo, scaturisce, tra l'altro, la particella 2594 di are 5,05.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2594 da are 5,05 ad are 4,84.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.964,00	x	100 %	=	1.964,00
Totale:	1.964,00				1.964,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.964,00 x 5,00 = 9.820,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.820,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.820,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsinò Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.964,00	0,00	9.820,00	9.820,00
				9.820,00 €	9.820,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 9.820,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.473,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.347,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 35**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - I della superficie commerciale di **534,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 2037, 2039, 1591, 1592 e 1593 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2038 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 534, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	534,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.670,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.269,50
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ , per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ o per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ o per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ , per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032 foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R.

n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - Località Punta Prosciutto, della superficie commerciale di 534,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 2037, 2039, 1591, 1592 e 1593 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.)

della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2038 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 534, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo. della superficie complessiva di circa 534 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 2038 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Rd. € 0,14; Ra. € 0,08.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 2037, 2039, 1591, 1592 e 1593 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 2038

foglio 11 particella 2038 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 534, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2038 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2038 da are 5,10 ad are 5,34.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	534,00	x	100 %	=	534,00

Totale:	534,00	534,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 534,00 x 5,00 = 2.670,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.670,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.670,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	534,00	0,00	2.670,00	2.670,00
				2.670,00 €	2.670,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.670,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali € 400,50

spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.269,50

TRIBUNALE ORDINARIO - T.E.C.P. - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 36**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - ... -lla
superficie commerciale di 1.024,00 mq per la quota di 1000/1000 in piena proprietà (*** DATO
OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 2029, 2032, 1583, 1584, e 1585 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell'Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2030 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 539, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2031 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 485, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a **** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.024,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.352,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____) per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ o per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ er l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita I2032, foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da _____, viene trasferita a favore di _____.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il

terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

BENT IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena -) della superficie commerciale di 1.024,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 2029, 2032, 1583, 1584, e 1585 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo

Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2030 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 539, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2031 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 485, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo superficie complessiva di circa 1024 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 2030 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 539; Rd. € 0,14; Ra. € 0,08 - e particella 2031 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 485; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 2029, 2032, 1583, 1584, e 1585 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 2030

foglio 11 particella 2030 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 539, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2030 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2030 da are 5,10 ad are 5,39.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2031

foglio 11 particella 2031 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 485, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2031 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2031 da are 5,10 ad are 4,85.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.024,00	x	100 %	=	1.024,00
Totale:	1.024,00				1.024,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.024,00 x 5,00 = 5.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.120,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.120,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.024,00	0,00	5.120,00	5.120,00
				5.120,00 €	5.120,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.120,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 768,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.352,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 37**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - Località Punta Prosciutto, della superficie commerciale di **471,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11, con terreni censiti alle particelle 2027, 2029 e 1582 del foglio 11, e con fabbricato di terzi censito alla particella 1581 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2028 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 471, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	471,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.355,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.001,75
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da trasferita a favore di]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R.

n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DE CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - o, della superficie commerciale di 471,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11, con terreni censiti alle particelle 2027, 2029 e 1582 del foglio 11, e con fabbricato di terzi censito alla particella 1581 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.)

della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2028 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 471, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, l'intera superficie complessiva di circa 471 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 2028 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Rd. € 0,12; Ra. € 0,07.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (carneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11, con terreni censiti alle particelle 2027, 2029 e 1582 del foglio 11, e con fabbricato di terzi censito alla particella 1581 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 2028

foglio 11 particella 2028 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 471, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2028 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2028 da are 5,10 ad are 4,71.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	471,00	x	100 %	=	471,00

Totale:	471,00	471,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 471,00 x 5,00 = 2.355,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.355,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.355,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	471,00	0,00	2.355,00	2.355,00
				2.355,00 €	2.355,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.355,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali € 353,25

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.001,75

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 38**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena -), della superficie commerciale di **2.449,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 2020, 2026, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579 e 1580 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2021 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 462, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2022 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 483, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2023 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 513, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2024 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 481, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2025 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 510, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.449,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.245,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 10.408,25

trova:

Data della valutazione:

25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ , per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ r l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____) per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ ,) per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di l _____) per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 37 di ha 10 1⁸ 19. da trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti, ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012

risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte Strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena -) .to, della superficie commerciale di 2.449,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia

piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpoderale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 2020, 2026, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579 e 1580 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2021 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 462, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2022 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 483, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2023 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 513, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2024 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 481, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2025 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 510, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, della superficie complessiva di circa 2449 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 2021 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 462; Rd. € 0,12; Ra. € 0,07 - particella 2022 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 483; Rd. € 0,12; Ra. € 0,07 - particella 2023 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 513; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08 - particella 2024 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 481; Rd. € 0,12; Ra. € 0,07 - e particella 2025 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 510; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpoderale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpoderale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 2020, 2026, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579 e 1580 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle

norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 2021

foglio 11 particella 2021 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 462, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2021 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2021 da are 5,10 ad are 4,62.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2022

foglio 11 particella 2022 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 483, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2022 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2022 da are 5,10 ad are 4,83.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2023

foglio 11 particella 2023 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 513, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2023 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2023 da are 5,10 ad are 5,13.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2024

foglio 11 particella 2024 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 481, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2024 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2024 da are 5,10 ad are 4,81.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2025

foglio 11 particella 2025 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 510, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2025 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.

- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CU/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2025 da are 5,10 ad are 5,10.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.449,00	x	100 %	=	2.449,00
Totale:	2.449,00				2.449,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.449,00 x 5,00 = 12.245,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.245,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.245,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	terreno				

A	agricolo	2.449,00	0,00	12.245,00	12.245,00
				12.245,00 €	12.245,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.245,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.836,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.408,25

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 39**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - n, della superficie commerciale di 2.563,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11, con terreni censiti alle particelle 2014, 2020, 1568, 1569, 1570, 1571, 1573 e 1574 del foglio 11 e con fabbricato di terzi censito alla particella 1572 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell'Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2015 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 502, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2016 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 472, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2017 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 513, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2018 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 593, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2019 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 483, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.563,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.815,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.892,75
 Data della valutazione: 25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 37 di ha 10.18 10 da
trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la

facile rimozione. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - la superficie commerciale di 2.563,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre

Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpoderale censita alla particella 37 del foglio 11, con terreni censiti alle particelle 2014, 2020, 1568, 1569, 1570, 1571, 1573 e 1574 del foglio 11 e con fabbricato di terzi censito alla particella 1572 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell'Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2015 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 502, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2016 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 472, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2017 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 513, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2018 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 593, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2019 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 483, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, della superficie complessiva di circa 2563 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 2015 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 502; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08 - particella 2016 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 472; Rd. € 0,12; Ra. € 0,07 - particella 2017 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 513; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08 - particella 2018 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 593; Rd. € 0,15; Ra. € 0,09 - e particella 2019 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 483; Rd. € 0,12; Ra. € 0,07.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpoderale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpoderale censita alla particella 37 del foglio 11, con terreni censiti alle particelle 2014, 2020, 1568, 1569, 1570, 1571, 1573 e 1574 del foglio 11 e con fabbricato di terzi censito alla particella 1572 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo

Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 2015

foglio 11 particella 2015 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 502, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2015 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2015 da are 5,10 ad are 5,02.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2016

foglio 11 particella 2016 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 472, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2016 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2016 da are 5,10 ad are 4,72.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2017

foglio 11 particella 2017 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 513, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2017 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2017 da are 5,10 ad are 5,13.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2018

foglio 11 particella 2018 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 593, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2018 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2018 da are 5,10 ad are 5,93.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2019

foglio 11 particella 2019 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 483, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del

N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2019 di are 5,10.

- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2019 da are 5,10 ad are 4,83.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.563,00	x	100 %	=	2.563,00
Totale:	2.563,00				2.563,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.563,00 x 5,00 = **12.815,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.815,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.815,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.563,00	0,00	12.815,00	12.815,00
				12.815,00 €	12.815,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.815,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.922,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.892,75

TRIBUNALE ORDINARIO - T.E.C.C.I. - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 40**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - della superficie commerciale di **982,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 2009, 2012, 1563, 1565 e 1566 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2010 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 475, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2011 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 507, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	982,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.910,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.173,50
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____) per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____) per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____) per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____) per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____) per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015., Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il

terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Digs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - ...utto, della superficie commerciale di 982,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 2009, 2012, 1563, 1565 e 1566 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo

Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2010 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 475, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2011 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 507, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, della superficie complessiva di circa 982 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 2010 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 475; Rd. € 0,12; Ra. € 0,07 - e particella 2011 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 507; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 2009, 2012, 1563, 1565 e 1566 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 2010

foglio 11 particella 2010 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 475, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2010 di are 4,50.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2010 da are 4,50 ad are 4,75.

FOGLIO 11 PARTICELLA 2011

foglio 11 particella 2011 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 507, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 2011 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 2011 da are 5,10 ad are 5,07.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	982,00	x	100 %	=	982,00
Totale:	982,00				982,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 982,00 x 5,00 = **4.910,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.910,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.910,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	982,00	0,00	4.910,00	4.910,00
				4.910,00 €	4.910,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.910,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 736,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.173,50

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 68/2015

LOTTO 41**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - della superficie commerciale di **482,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella del foglio 11, con Via Torre Colimena e con terreni censiti alle particelle 2003 e 2006 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2005 (catasto terreni), qualita/classe incolto-prod. - 1°, superficie 482, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	482,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.410,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.048,50
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ lo per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ r l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ ar l'intera piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ er l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò distinto nel N.C.T. alla partita 12032. foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da trasferita a favore d

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed

indici. Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

BENIN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - - - della superficie commerciale di **1.557,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DAI O SCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto).

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito

Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1983 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 523, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1984 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 538, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1986 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 496, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, ? ella superficie complessiva di circa 1557 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 1983 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 523; Rd. € 0,14; Ra. € 0,08 - particella 1984 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 538; Rd. € 0,14; Ra. € 0,08 - e particella 1986 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 496; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto).

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 1983

foglio 11 particella 1983 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 523, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1983 di are 5,14.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1983 da are 5,14 ad are 5,23.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1984

foglio 11 particella 1984 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 538, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1984 di are 5,14.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1984 da are 5,14 ad are 5,38.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1986

foglio 11 particella 1986 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 496, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, derivante da riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, con cui viene modificata la superficie della particella 1986 da are 5,14 ad are 4,96:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1986 di are 5,14.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1986 da are 5,14 ad are 4,96.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.557,00	x	100 %	=	1.557,00
Totale:	1.557,00				1.557,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.557,00 x 5,00 = 7.785,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.785,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.785,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.557,00	0,00	7.785,00	7.785,00
				7.785,00 €	7.785,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.785,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (RJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.167,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.617,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - FECCP - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 49**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena -), della superficie commerciale di **1.016,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1975, 1976, 1979 e 1980 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1977 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 504, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1978 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 512, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.016,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.318,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Gravà, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il

terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - della superficie commerciale di **1.016,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1975, 1976, 1979 e 1980 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo

Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1977 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 504, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1978 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 512, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, località Punta Prosciutto, della superficie complessiva di circa 1016 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 1977 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 504; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08 - e particella 1978 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 512; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1975, 1976, 1979 e 1980 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 1977

foglio 11 particella 1977 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 504, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1977 di are 5,14.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1977 da are 5,14 ad are 5,04.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1978

foglio 11 particella 1978 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 512, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, derivante da riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, con cui viene modificata la superficie della

particella 1978 da are 5,14 ad are 5,12:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1978 di are 5,14.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1978 da are 5,14 ad are 5,12.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.016,00	x	100 %	=	1.016,00
Totale:	1.016,00				1.016,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.016,00 x 5,00 = **5.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.080,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.016,00	0,00	5.080,00	5.080,00
				5.080,00 €	5.080,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.080,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 762,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.318,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 50**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimenao, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpoderele direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strade bianche interpoderali censite alle particelle 37 e 3446 del foglio 11 e con terreno censito alla particella 1895 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1894 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 680, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	680,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.890,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ r l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ r l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ : l'intera piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ r l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in *Narriò* distinto nel N.C.T. alla partita 12032 foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R.

n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - I della superficie commerciale di 680,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DA LO SCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strade bianche interpoderali censite alle particelle 37 e 3446 del foglio 11 e con terreno censito alla particella 1895 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.)

della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1894 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 680, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, o, della superficie complessiva di circa 680 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 1894 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Rd. € 0,18; Ra. € 0,11.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strade bianche interpoderali censite alle particelle 37 e 3446 del foglio 11 e con terreno censito alla particella 1895 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell'Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 1894

foglio 11 particella 1894 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 680, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,18 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1894 di are 6,63.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1894 da are 6,63 ad are 6,80.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	680,00	x	100 %	=	680,00

Totale:	680,00	680,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 680,00 x 5,00 = 3.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	680,00	0,00	3.400,00	3.400,00
				3.400,00 €	3.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali € 510,00

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 2.890,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LICCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 68/2015

LOTTO 51**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena -
superficie commerciale di **481,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpoderale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpoderale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1971 e 1974 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1972 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 481, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	481,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.405,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.044,25
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ o per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ r l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ r l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, d _____ r l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da trasferita a favore d

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R.

n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - Località Punta Prosciutto, della superficie commerciale di **481,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1971 e 1974 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.)

della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1972 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 481, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, località superficie complessiva di circa 481 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 1972 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Rd. € 0,12; Ra. € 0,07.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1971 e 1974 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 1972

foglio 11 particella 1972 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 481, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1972 di are 5,06.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1972 da are 5,06 ad are 4,81.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	481,00	x	100 %	=	481,00

Totale:	481,00	481,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 481,00 x 5,00 = 2.405,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.405,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.405,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	481,00	0,00	2.405,00	2.405,00
				2.405,00 €	2.405,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.405,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali € 360,75

spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.044,25

TRIBUNALE ORDINARIO - LEGGE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 52**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - della superficie commerciale di **508,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1927 e 1929 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1928 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 508, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	508,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.159,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.159,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ er l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ er l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ :intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ er l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in *Narda* distinto nel N.C.T. alla cartata 12032 foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19. da trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concime, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015., Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R.

n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - la superficie commerciale di 508,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1927 e 1929 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.)

della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1928 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 508, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, alla superficie complessiva di circa 508 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 1928 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale direttamente collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1927 e 1929 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell'Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 1928

foglio 11 particella 1928 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 508, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1928 di are 5,15.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1928 da are 5,15 ad are 5,08.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	508,00	x	100 %	=	508,00

Totale:	508,00	508,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 508,00 x 5,00 = 2.540,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.540,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.540,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	508,00	0,00	2.540,00	2.540,00
				2.540,00 €	2.540,00 €

Riduzione del 15 % per lo stato di occupazione: € 381,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.159,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e € 0,00

reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.159,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LEGGE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 53**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - ... io, della superficie commerciale di **497,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (... DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11, con terreni censiti alle particelle 1962, 1963, 1964 e 1966 del foglio 11 e con fabbricato di terzi censito alla particella 1967 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1965 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 497, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	497,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.485,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.112,25
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ to per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, d. _____ ,er l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, d _____ er l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R.

n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~



terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - la superficie commerciale di **497,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11, con terreni censiti alle particelle 1962, 1963, 1964 e 1966 del foglio 11 e con fabbricato di terzi censito alla particella 1967 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.)

della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1965 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 497, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, località della superficie complessiva di circa 497 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 1965 - Qualita. incolto produttivo; Classe: 1; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11, con terreni censiti alle particelle 1962, 1963, 1964 e 1966 del foglio 11 e con fabbricato di terzi censito alla particella 1967 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 1965

foglio 11 particella 1965 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 497, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1965 di are 5,14.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1965 da are 5,14 ad are 4,97.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	497,00	x	100 %	=	497,00

Totale:	497,00	497,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 497,00 x 5,00 = 2.485,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.485,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.485,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	497,00	0,00	2.485,00	2.485,00
				2.485,00 €	2.485,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.485,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali € 372,75

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.112,25

TRIBUNALE ORDINARIO - LEGGE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 54**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena -), della superficie commerciale di **2.019,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1950, 1951, 1952, 1954, 1958 e 1959 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1953 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 533, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1955 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 519, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1957 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 495, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1956 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 472, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.019,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.095,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.580,75
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ r l'intera piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -
grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ er l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla cartata 12037 foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale

orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015., Norme tecniche di attuazione ed indici: Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - Località Punta Prosciutto, della superficie commerciale di 2.019,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1950, 1951, 1952,

1954, 1958 e 1959 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1953 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 533, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1955 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 519, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1957 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 495, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1956 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 472, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo della superficie complessiva di circa 2019 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 1953 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 533; Rd. € 0,14; Ra. € 0,08 - particella 1955 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 519; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08 - particella 1956 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 472; Rd. € 0,12; Ra. € 0,07 - e particella 1957 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 495; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1950, 1951, 1952, 1954, 1958 e 1959 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 1953

foglio 11 particella 1953 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 533, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €.

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1953 di are 5,14.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1953 da are 5,14 ad are 5,33.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1955

foglio 11 particella 1955 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 519, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1955 di are 5,14.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1955 da are 5,14 ad are 5,19.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1956

foglio 11 particella 1956 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 519, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1956 di are 5,14.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1956 da are 5,14 ad are 4,72.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1957

foglio 11 particella 1957 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 495, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, derivante da riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, con cui viene modificata la superficie della particella 1957 da are 5,14 ad are 4,95:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1957 di are 5,14.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1957 da are 5,14 ad are 4,95.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.019,00	x	100 %	=	2.019,00
Totale:	2.019,00				2.019,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.019,00 x 5,00 = 10.095,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.095,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.095,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.019,00	0,00	10.095,00	10.095,00
				10.095,00 €	10.095,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.095,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.514,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.580,75

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 55**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - L. della superficie commerciale di 1.536,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strade bianche interpodereali censite alle particelle 37 e 3446 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1883 e 1887 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1884 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 492, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1885 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 507, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1886 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 537, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.536,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.528,00
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ er l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -
grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da
trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - I , della superficie commerciale di **1.536,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strade bianche interpodereali censite alle particelle 37 e 3446 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1883 e 1887 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06.

nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1884 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 492, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1885 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 507, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1886 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 537, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, sulla superficie complessiva di circa 1536 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 1884 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 492; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08 - particella 1885 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 507; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08 - e particella 1886 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 537; Rd. € 0,14; Ra. € 0,08.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strade bianche interpoderali censite alle particelle 37 e 3446 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1883 e 1887 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 1884

foglio 11 particella 1884 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 492, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1884 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996,

viene modificata la superficie della particella 1884 da are 5,10 ad are 4,92.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1885

foglio 11 particella 1885 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 507, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1885 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1885 da are 5,10 ad are 5,07.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1886

foglio 11 particella 1886 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 537, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1886 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1886 da are 5,10 ad are 5,37.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.536,00	x	100 %	=	1.536,00
Totale:	1.536,00				1.536,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.536,00 x 5,00 = 7.680,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.680,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.680,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.536,00	0,00	7.680,00	7.680,00
				7.680,00 €	7.680,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 7.680,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.152,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.528,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LEGGE ESOPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 56**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - della superficie commerciale di **1.550,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1942, 1943, 1944, 1946, 1948, 1950 e 1951 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1945 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 556, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1947 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 474, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1949 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 520, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.550,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.587,50
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di : l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di : l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di : l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.I. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di : per l'intera piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di : l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DI CONFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DI CONFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DI CONFORMITÀ~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - a superficie commerciale di **1.550,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1942, 1943, 1944, 1946, 1948, 1950 e 1951 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06,

nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1945 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 556, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1947 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 474, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1949 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 520, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, k della superficie complessiva di circa 1550 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 1945 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 556; Rd. € 0,14; Ra. € 0,09 - particella 1947 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 474; Rd. € 0,12; Ra. € 0,07 - e particella 1949 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 520; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1942, 1943, 1944, 1946, 1948, 1950 e 1951 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 1945

foglio 11 particella 1945 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 556, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,14 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1945 di are 5,14.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996,

viene modificata la superficie della particella 1945 da are 5,14 ad are 5,56.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1947

foglio 11 particella 1947 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 474, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1947 di are 5,14.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1947 da are 5,14 ad are 4,74.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1949

foglio 11 particella 1949 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 520, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1949 di are 5,14.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1949 da are 5,14 ad are 5,20.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.550,00	x	100 %	=	1.550,00
Totale:	1.550,00				1.550,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.550,00 x 5,00 = 7.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.550,00	0,00	7.750,00	7.750,00
				7.750,00 €	7.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 7.750,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.162,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.587,50

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 57**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - della superficie commerciale di 970,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1917, 1918, 1921 e 1922 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1919 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 505, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1920 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 465, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	970,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.122,50
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, d.
trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il

terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - Località Punta Prosciutto, della superficie commerciale di 970,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1917, 1918, 1921 e 1922 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo

Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1919 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 505, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1920 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 465, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, località Punta Prosciutto, della superficie complessiva di circa 970 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 1919 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 505; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08 - e particella 1920 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 465; Rd. € 0,12; Ra. € 0,07.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1917, 1918, 1921 e 1922 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 1919

foglio 11 particella 1919 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 505, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1919 di are 5,04.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1919 da are 5,04 ad are 5,05.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1920

foglio 11 particella 1920 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 465, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,12 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del

N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1920 di are 5,04.

- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1920 da are 5,04 ad are 4,65.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	970,00	x	100 %	=	970,00
Totale:	970,00				970,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 970,00 x 5,00 = 4.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.850,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.850,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	970,00	0,00	4.850,00	4.850,00
				4.850,00 €	4.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.850,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 727,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.122,50

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 58**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - Località Punta Prosciutto, della superficie commerciale di 2.138,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strade bianche interpodereali censite alle particelle 37 e 3446 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1876, 1877 e 1882 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell'Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1878 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 536, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1879 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 513, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1880 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 554, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1881 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 535, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.138,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.690,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.086,50
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ e l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ e l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ e l'intera piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -

grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ e l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da [] trasferita a favore di []

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale

orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 – Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015, Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - Località Punta Prosciutto, della superficie commerciale di 2.138,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma regolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strade bianche interpodereali censite alle particelle 37 e 3446 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1876, 1877

e 1882 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1878 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 536, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1879 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 513, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1880 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 554, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1881 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 535, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, località Punta Prosciutto, della superficie complessiva di circa 2138 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 1878 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 536; Rd. € 0,14; Ra. € 0,08 - particella 1879 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 513; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08 - particella 1880 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 554; Rd. € 0,14; Ra. € 0,09 - e particella 1881 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 535; Rd. € 0,14; Ra. € 0,08.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strade bianche interpoderali censite alle particelle 37 e 3446 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1876, 1877 e 1882 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 1878

foglio 11 particella 1878 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 536, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €;

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1878 di are 6,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1878 da are 6,10 ad are 5,36.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1879

foglio 11 particella 1879 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 513, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1879 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1879 da are 5,10 ad are 5,13.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1880

foglio 11 particella 1880 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 554, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,14 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1880 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1880 da are 5,10 ad are 5,54.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1881

foglio 11 particella 1881 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 535, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €:

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1881 di are 5,10.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1881 da are 5,10 ad are 5,35.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.138,00	x	100 %	=	2.138,00
Totale:	2.138,00				2.138,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.138,00 x 5,00 = 10.690,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.690,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.690,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.138,00	0,00	10.690,00	10.690,00
				10.690,00 €	10.690,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.690,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.603,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

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

€. 9.086,50

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 59**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - Località Punta Prosciutto, della superficie commerciale di 405,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1936 e 1938 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell'Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1935 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 405, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	405,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.025,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.721,25
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca giudiziale attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca giudiziale attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca giudiziale attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca giudiziale attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R.

n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - Località Punta Prosciutto, della superficie commerciale di 405,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1936 e 1938 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.)

della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1935 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 405, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, località Punta Prosciutto, della superficie complessiva di circa 405 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 1935 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Rd. € 0,10; Ra. € 0,06.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1936 e 1938 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell'Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 1935

foglio 11 particella 1935 (catasto terreni), qualità/classe incolto prod. - 1°, superficie 405, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,10 €.

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1935 di are 4,65.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1935 da are 4,65 ad are 4,05.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	405,00	x	100 %	=	405,00

Totale:	405,00	405,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetica comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 405,00 x 5,00 = 2.025,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.025,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.025,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	405,00	0,00	2.025,00	2.025,00
				2.025,00 €	2.025,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.025,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali € 303,75

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.721,25

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2015

LOTTO 60**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - Località Punta Prosciutto, della superficie commerciale di 1.587,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1915, 1917 e 1918 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1913 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 570, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1914 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 513, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1916 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 504, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.587,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.935,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.744,75
Data della valutazione:	25/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 1215 del 19/02/2008.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 82.377,48.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 12/02/2008 al n. 2360 del 01/04/2008.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 52.077,08.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ per l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 11/06/2008 al n. 4379 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 116.900,00.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa di _____ l'intera piena proprietà.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.l. emesso dal Tribunale di Milano in data 19/03/2008 al n. 188 del 29/01/2014.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 306.861,06.

Grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare n. 5459 del 05/03/2015 per il credito di € 364.117,68 oltre interessi e spese -
grava, tra l'altro, su tutti gli immobili in premessa, di _____ er l'intera piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto di compravendita per Notar Biagio Di Pietro del 26/06/1965, trascritto il 30/07/1965 al n. 34254 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Nardò, distinto nel N.C.T. alla partita 12032, foglio 11, particella 37 di ha 10.18.19, da R
trasferita a favore di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1965 a firma di Notar Biagio Di Pietro, trascritto il 30/07/1965 ai nn. 34254 particolare, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 26/06/1965)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende le aree del territorio agricolo di interesse ambientale prevalentemente adiacenti il demanio marittimo e gran parte dell'area della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti. Sono consentite le attività connesse alla balneazione ed attività e strutture connesse alla pesca ed al diportismo nautico. Per gli immobili esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente anche mediante ristrutturazione senza la modifica di destinazione d'uso degli edifici. Sono inoltre ammessi impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto della produzione agricola, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; ecc. Nelle aree adiacenti il demanio marittimo è consentita in aree libere da vegetazione l'installazione di chioschi in legno a carattere stagionale (solo mesi estivi), di dimensioni minime atti destinati alla vendita di bibite, gelati, ecc., da rimuovere obbligatoriamente a fine state, realizzati con modalità costruttive che non comportino modificazione dello stato dei luoghi e ne consentano la facile rimozione.. Si evidenzia che avverso la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 23/06/2012 risultano pendenti ricorsi in sede giurisdizionale.

L.R. 5/06 vigente, in forza di delibera del 15/03/2006, l'immobile ricade in zona E3 - "Riserva naturale orientata Palude del Conte e Duna Costiera" istituita con L.R. 5/06 - Parte programmatica delle N.T.A. del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area della riserva è regolamentata dalla legge istitutiva e dai regolamenti di attuazione previsti dalla stessa.

P.P.T.R. vigente, in forza di delibera G.R. n. 176 del 16/02/2015. Norme tecniche di attuazione ed indici: . Si specifica che alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (27/11/2015) il terreno ricade in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015 e non ancora recepito dal Comune di Porto Cesareo. Dalla data di approvazione del PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, il PUTT/P conserva efficacia limitatamente alle procedure già avviate e/o alle particolari condizioni espressamente previste dall'art. 106 "Disposizioni Transitorie" delle N.T.A. del PPTR.

P.U.T.T. vigente, in forza di delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000, l'immobile ricade in zona Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore B "rilevante". Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD), si rimanda alle tavole del PUG.

P.U.G. vigente, in forza di delibera di C.C. n. 24 del 23/06/2012, l'immobile ricade in zona Parte strutturale delle N.T.A. del P.U.G.. Con riguardo alla eventuale presenza sull'area di Invarianti Strutturali si rimanda alle tavole relative del PUG.

Vincolo Paesaggistico vigente. (Dlgs n° 42/04)

Vincolo Idrogeologico vigente. (R.D.L. n° 3267/23)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PORTO CESAREO VIA TORRE COLIMENA - LOCALITÀ PUNTA PROSCIUTTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PORTO CESAREO Via Torre Colimena - Località Punta Prosciutto, della superficie commerciale di 1.587,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1915, 1917 e 1918 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06.

nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1913 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 570, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1914 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 513, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 1916 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 504, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Torre Lapillo, Porto Cesareo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in agro di Porto Cesareo, località Punta Prosciutto, della superficie complessiva di circa 1587 mq identificato in NCT al foglio 11 particella 1913 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 570; Rd. € 0,15; Ra. € 0,09 - particella 1914 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 513; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08 - e particella 1916 - Qualità: incolto produttivo; Classe: 1; Superficie: mq. 504; Rd. € 0,13; Ra. € 0,08.

Il terreno risulta accessibile da una strada bianca interpodereale collegata alla SP 340 - via Torre Colimena, con forma irregolare, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, orografia piana, non recintato, incolto, sprovvisto di sistemi irrigui, ed interessato da una folta vegetazione spontanea del tipo macchia mediterranea e palustre (canneto). Confina con strada bianca interpodereale censita alla particella 37 del foglio 11 e con terreni censiti alle particelle 1915, 1917 e 1918 del foglio 11.

Alla data del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica l'area interessata ricade all'interno dell'area "Riserva Naturale Orientata Palude del Conte e Duna Costiera", istituita con L.R. 5/06, nel P.U.G. è compresa nelle aree tipizzate nella Parte Strutturale delle N.T.A. ed inoltre come "Contesto rurale a prevalente valore ambientale e paesaggistico". Il terreno è soggetto al Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n° 42/04) ed Idrogeologico (R.D.L. n° 3267/23) e ricade inoltre nell' Ambito Territoriale Esteso di valore "B - Rilevante" del Piano Urbanistico Territoriale tematico (P.U.T.T.) della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n° 1748 del 15/12/2000 ed in area soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Paesaggistico Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.P.T.R.) approvato in via definitiva con delibera di G.R. n° 176 del 16/02/2015.

STORIA CATASTALE

FOGLIO 11 PARTICELLA 1913

foglio 11 particella 1913 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 570, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,15 €:

- Con frazionamento - nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1913 di are 5,51.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996,

viene modificata la superficie della particella 1913 da are 5,51 ad are 5,70.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1914

foglio 11 particella 1914 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 513, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €.

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1914 di are 5,13.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1914 da are 5,13 ad are 5,13.

FOGLIO 11 PARTICELLA 1916

foglio 11 particella 1916 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. - 1°, superficie 504, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,13 €.

- Con frazionamento – nota di voltura n. 368 del 25/03/1974, dalla particella 37, del foglio 11 del N.C.T. di Nardò, scaturisce, tra l'altro, la particella 1916 di are 5,00.
- Con tabella di variazione n. 1383 del 31/07/1976, B.U. Reg. n. 39/1976, in atti dal 24/02/1984, il terreno dal Comune di Nardò passa al Comune di Porto Cesareo.
- Con riordino fondiario, per rilievo aerofotogrammetrico, n. 570.CI/1995, in atti dal 20/05/1996, viene modificata la superficie della particella 1916 da are 5,00 ad are 5,04.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno agricolo	1.587,00	x	100 %	=	1.587,00
Totale:	1.587,00				1.587,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un terreno non v'è dubbio che la stima sintetico comparativa basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi, visto che è da escludere il metodo reddituale poiché la situazione di mercato è tale che non c'è corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, vista l'indeterminazione del reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.587,00 x 5,00 = 7.935,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.935,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.935,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, agenzie: Porto Cesareo, ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.587,00	0,00	7.935,00	7.935,00
				7.935,00 €	7.935,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 7.935,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.190,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.744,75

data 25/03/2016

il tecnico incaricato
FRANCESCO CARMINE PALUMBO