

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

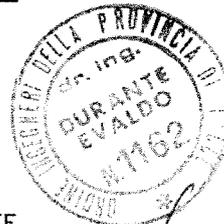
**Esecuzione Forzata**

Contro

**N. Gen. Rep. 000104/22**

Giudice Dr. Francesco Ottaviano

**ELABORATO PERITALE**



Tecnico Incaricato: Ing. Evaldo DURANTE

A handwritten signature in black ink that reads "Evaldo Durante".

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Lecce al n°1162  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al n°01162  
C.F: DRNVLD58A10L383Z

con studio in Trepuzzi (Le) via Campi, 1  
cellulare: 3382607886  
e-mail: [evaldo.durante@gmail.com](mailto:evaldo.durante@gmail.com):  
[evaldo.durante@ingpec.eu](mailto:evaldo.durante@ingpec.eu)

Giudice: Dr. Francesco Ottaviano  
Perito: Ing. Evaldo Durante



**Beni in GALATINA Località "Frazione di Collemeto"****Lotto 01****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà di un appezzamento agricolo in Galatina località, frazione di Collemeto, esteso complessivamente circa mq. 3.174 lordi. Lotto situato in prossimità dello svincolo SS101 per Nardò. In passato il terreno è stato utilizzato dalla per esposizione autovetture e veicoli commerciali. Lungo la direttrice sud nord è attraversato da un metanodotto interrato segnalato con paline gialle. Al momento del sopralluogo, il terreno era occupato da autovetture e veicoli commerciali che a detta erano parcheggiati momentaneamente e sarebbero stati prontamente rimossi. a ridosso del confine Sud è stata realizzata una platea in calcestruzzo sopra la quale è stato costruito un casolare in struttura precaria utilizzando pannelli modulari isolati la copertura è stata realizzata in "pannelli "sandwich". Dimensioni in pianta di circa 6mx5m. In adiacenza al casolare si trovavano due containers chiusi che sarebbero stati prontamente rimossi.

(Cfr. allegato n 1: Verbale sopralluogo)

Identifica to in catasto:

Proprietà nel n.c.t. Quota pari a 100% di n.1 terreno sito nel Comune di Galatina (LE), censito nel Catasto Terreni al Foglio 15, Particella 766 Classamento Pascolo - Consistenza 3174 mq – R.D. € 3,28 – R.A. € 1,15. (Cfr. Allegato n.2 : visura catastale storica). **Coordinate GPS 40.199835,18.093312**

Coerenze: l'immobile confina a nord, est e sud con proprietà di terzi, distinte sulla mappa catastale, nell'ordine dalle p.lle: 763, 75 e con strada complanare (alla SS101) dalla quale è ubicato accesso carraio, ad ovest con fascia di rispetto alla SS101.

(Cfr.allegato n.5: Estratto di mappa)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'appezzamento agricolo è ubicato ad ovest della frazione di Collemeto, nei pressi dello svincolo SS 101 per Nardò.

*Caratteristiche della zona:* agricola.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* aree agricole con insediamenti abitativi sparsi

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava "sulla parola temporaneamente" concesso ad altro rivenditore autovetture e veicoli commerciali per esporre i propri veicoli.

**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:* TERRENO ATTRAVERSATO DA METANODOTTO

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

4.2.1. *Iscrizioni:* Iscrizione NN 17718/1868 del 22/06/2015, nascente da ipoteca giud.le

- decreto ingiuntivo emesso dal \_\_\_\_\_, in data 09/05/2014 rep.n. 882/2014 a favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ importo capitale \_\_\_\_\_, importo totale \_\_\_\_\_

Gravante su: relativamente la quota di 1/1 piena proprietà di GALATINA (LE) Foglio 15 Particella 766 e Foglio 96 Particella 140

4.2.2. *Pignoramenti:* Trascrizione NN 15077/11742 del 27/04/2022, nascente da atto esecutivo pignoramento immobili notificato da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 01/03/2022 rep.n. 987 a favore di \_\_\_\_\_



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* NON CONFORMITA' EDILIZIA è stato realizzato un Casolare dimensioni in pianta di circa 6mx5m, in struttura precaria privo delle prescritte autorizzazioni. **STRUTTURA DA DEMOLIRE.**

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità (previa demolizione del casolare)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 **Attuali proprietari:** - Il terreno in GALATINA (LE) Foglio 15 Partitene 786 era pervenuto:

• *[Redacted]* per quote 1/1 piene Proprietà in regime di Separazione in virtù di atto vivi • compravendita ai rogiti del notaio *[Redacted]* In data 06/04/2006 rep. n. 13277/6479 e trascritto 1129/04/2006 ai n.ri 16192/11667

#### 6.2 Precedenti proprietari: •

*[Redacted]* In virtù di atto per causa morte - certificato denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Lecce (LE), in data 09/05/2005 rep. n. 467/2005 e trascritto il 31/10/2005 ai n.ri 42454/29502

*[Redacted]* al *[Redacted]* ed *[Redacted]* (si rileva accettazione tacita di eredità con atto ai rogiti del notaio *[Redacted]* da *[Redacted]* in data 06/04/2006 rep.n. 13277/609 e trascritto il 29/04/2006 ai n.ri 16193/11668)

N.B. Nella nota di successione sopra descritta, il terreno foglio 15 particella 766 viene indicato di proprietà del decuius per quota 2/3 e quota 1/2 piena proprietà, in quanto è stato riportato su due unità negoziali, indicando

quota *[Redacted]* proprietà. Detta quota del *[Redacted]* risulta essere errata in quanto il terreno venne acquistato dalla signora *[Redacted]* piena proprietà con atto di compravendita trascritto il 29/ 04/1975 ai n.ri 9829/8752; risultano pertanto corrette le quote riportate nella Accettazione e dalla successiva Compravendita dove *[Redacted]* sono proprietari *[Redacted]* Proprietà.

• alla signora *[Redacted]* per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Terreni Foglio 15 Particella 76) In virtù di atto tra vivi compravendita ai rogiti del notaio *[Redacted]* da *[Redacted]* in data 21/04/1975 e trascritto il 29/04/1075 ai n.ri 9829/8752 da potere di *[Redacted]*

#### 7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna pratica riscontrata, nessuna licenza per esposizione veicoli.



## Descrizione **Terreno** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di terreno sito in Galatina (Lecce) frazione Collemeto .  
Superficie complessiva di circa mq **1704**.

Identificato al catasto terreni Galatina (Le) foglio **15** mappale **766** qualità PASCOLO, classe **U**, superficie catastale **3174** mq, - reddito agrario: 1,15€, - reddito domenicale: 3,28€.

Terreno interamente recintato, con accesso, carroia, chiuso con cancello posto su strada vicinale complanare alla SS101. In passato l'intero lotto, è stato utilizzato dalla per esposizione autovetture e veicoli commerciali e sono ancora presenti aree di sosta collegate da stradine realizzate in pietrisco battuto. A ridosso del confine Sud è stata realizzata una platea in calcestruzzo sopra la quale è stato costruito "ABUSIVAMENTE" un casolare delle dimensioni in pianta di circa 6mx5m., in struttura precaria utilizzando pannelli modulari isolati, la copertura è stata realizzata in "pannelli "sandwich". Al momento del sopralluogo sul fianco sinistro del casolare si trovavano due containers chiusi e nel terreno sostavano alcune decine di autoveicoli (temporaneamente parcheggiati da di compravendita veicoli) che a detta sarebbero stati rimossi a breve.

(Cfr. allegato n 4 :Localizzazione su Google maps con elaborato fotografico)

**Spesa stimata per eventuale rimozione del casolare realizzato in struttura precaria 500 €**

### **Destinazione urbanistica:**

Con riferimento al Piano Urbanistico Generale , approvato definitivamente con Delibera Consiglio Comunale n. 62 del 06/12/2005 e successive varianti, il seguente mappale risulta così azionato:

Terreno distinto Fg. 15 p.lla 766 è tipizzato per la maggior parte in Zona E3 — **AGRICOLA** - disciplinato dalla normativa di cui all'art. 5.2.4 Zone E3 del PRG.

Articolo: 5.2.4 - Zona E3 - Zona Agricole

- Sono le zone che in base all'analisi geo-morfologica ed agricola risultano di normale sensibilità Idrogeologica e ambientale
- Sono aree destinate al mantenimento ed all'incremento della produzione agricola e delle attività ad essa connesse.
- Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 51 punto g) della LR. n. 56/80 i nuovi interventi in tali zone sono così disciplinati:

Lotto minimo di intervento: 10.000 mq

› Iff 0.05 mc/mq (nell'ambito del quale 0.03 mc/ma possono essere destinati a residenze):

› H max 8 mt. salvo costruzioni speciali;

› Rc rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della Sf.

› Dc min. ml 10,00;

› Df min. ml 20,00;

› Ds distanza dal ciglio delle strade comunali, minimo mi 10.00 provinciali, regionali e statali, secondo DM 01.08.68;

### **In minor parte E' tipizzata in Zona OMOGENEA A3**

La particella è interessata per tutta la superficie da "area annessa" (zona di rispetto) di "Beni architettonici extraurbani (A3)";

Si rimanda ad una attenta lettura del CDU (Cfr. allegato n 3 : certificato di destinazione urbanistica)

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1.Criterio di Stima**

Si osserva che per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima a confronto, avendo a disposizione informazioni attendibili sui prezzi per immobili simili a quello da valutare.

In merito al terreno, tenuto conto della destinazione urbanistica, delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti vari, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde, amenità del sito, assenza di inquinamento, etc.), delle caratteristiche di posizione, esposizione prevalente, panoramicità, prospicienza , etc.), delle caratteristiche tipologiche (natura del terreno, giacitura, clima, sistemazione superficiale, etc.), da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per suoli con caratteristiche similari, tenendo presente che trattasi di zone vincolate, il sottoscritto ritiene di attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie del terreno in esame la somma di €/mq **3**.



**8.2.Fonti di informazione**

Indagine di mercato, finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni rilevanti, sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento, facendo in particolare affidamento su fonti dirette o primarie quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari operanti in zona.

**8.3.Valutazione delle superfici a corpo**

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno vincolato	3.174	€ 10.000,00	€ 10.000,00

**8.4.Adeguamenti e correzioni della stima**

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

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale/Demolizioni:

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5.Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (*in cifra tonda*).

€ 8.000,00



il perito

Ing. Evaldo DURANTE

Relazione lotto 01 creata in data 12/01/2024

