

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

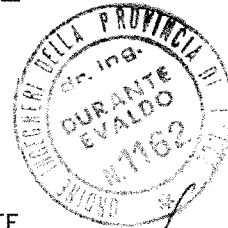
**Esecuzione Forzata**

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 "Strada Comunale Madonnina"**

**Lotto 02**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo sito in Galatina (Le) in loc. "Strada comunale Madonnina". Coordinate Gps: **40.177223, 18.190147**  
 Superficie complessiva di circa mq **927 mq.**  
 Identificato al catasto terreni: foglio 96 mappale 140 qualità Seminativo, classe 04, -  
 reddito agrario: 2,39,- reddito domenicale: 1,92.  
*Cfr. allegato n 1: Verbale sopralluogo, allegato n.5: Estratto di mappa)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un terreno intercluso con massi affioranti situato lungo il tratto terminale della Strada Comunale Madonnina.  
 di 927 mq. Il terreno risulta intercluso tra le particelle 139 e 141 tutte prive di recinzioni e capisaldi.  
*Caratteristiche zona:* Terreno di natura sassosa con massi affioranti contornato da Impianti fotovoltaici.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e in stato di abbandono.

**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:*

**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 in data 09/05/2014 rep.n. 882/2014 a favore contro importo capitale euro 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 contro
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*  
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna*  
 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna*

**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:

per quote 1/1 piene Proprietà in regime di ..... virtù di atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale con sede In Lecce (LE), In data 07/04/2006 rep. n. 07/04/2006 rep. n. 7679/2006 e ai n.ri 15625/11268 da

**6.2 Precedenti proprietari:**

Proprietà in virtù di atto tra vivi • compravendita ai rogiti del notaio, ..... Piena da in data 30/01/1978 e trascritto il 06/02/1978 ai n.ri 4228/3891 da potere

**7. PRATICHE EDILIZIE:** Nessuna pratica riscontrata.Descrizione **Terreno** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di terreno sito in Galatina (Lecce) posto lungo la parte terminale della strada Comunale Madonna.

Identificato al catasto terreni Galatina (Le) foglio **96** mappale **140** qualità SEMINATIVO, classe **04**, superficie catastale **927** mq, - reddito agrario: **2,39** €, - reddito domenicale: **1,92** €.

Terreno interamente intercluso, i natura sassosa con massi affioranti.

(Cfr. allegato n 6 :Localizzazione su Google maps con elaborato fotografico)

**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 foglio **96** mappale **140** è tipizzato in **Zona E3 — AGRICOLA** - disciplinato dalla normativa di cui all'art. 5.2.4 Zone E3 del PRG.

Articolo: 5.2.4 - **Zona E3 - Zone 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;

**La particella è interessata in parte 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 1,5

**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 quota
B	Terreno Agricolo	927	€ 1.390,00	€ 1.390,00

**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:

€ 208,00

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

00,00

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).

€ 1.182,00

Relazione lotto 02 creata in data 12/01/2024

il perito

Ing. Evaldo DURANTE

