
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000395/18**

Giudice Dr. ANTONIO BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. DARIO PERRONE
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2386
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 2386
C.F. PRDR74P01H793Z- P.Iva 03824660751

con studio in Lecce Via Luigi Sturzo 31
email: dario.perrone@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Nota:

Emesso per aggiornamento della valutazione del solo Lotto n.2 a seguito dell'Ordinanza del G.E. del 07.11.2022



**Beni in Galatone (Lecce) Località Tre Pietre
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di rustico sito in Galatone (Lecce) Località Tre Pietre. Composto da corpo di fabbrica principale costituito da tre vani allo stato di rustico. Completa l'unità immobiliare un vano staccato dall'edificio principale, senza copertura e allo stato di rudere, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **52,43**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a
foglio 36 mappale 253 categoria A/4, classe 3, superficie catastale
Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte: 53 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: 118,79.
- B.1. rudere:**
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Galatone (Lecce) Località Tre Pietre.
Superficie complessiva di circa mq **17927**.
Identificato al catasto terreni: intestata a
foglio 36 mappale 1 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1 ha 79,27 are, - reddito agrario: 41,66, - reddito domenicale: 55,55.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Marine di Nardò, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: costa ionica.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di proprietario del bene

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:**

Atto tra vivi derivante da Atto tra vivi - compravendita a favore di _____
a firma di P.U. Gloria Sergio in data 10/02/2006 ai nn. Rep. n.60868/25502
in data 09/03/2006 ai nn. Reg. Part. 6589, Reg. Gen. 8988

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 volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di _____, contro
firma di P.U. De Pascali Giuseppe in data 10/04/2012 ai nn. Rep. 15815 racc. 10261
registrato a Casarano in data 23/04/2012 ai nn. Reg. Part. 1080 Reg. Gen. 13819
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4705 del 29/11/2013 (Rinegoziazione)

2. Annotazione n. 4317 del 09/11/2022 (Restrizione di beni).



Iscrizione giudiziale (annonata) derivante da Sentenza di condanna a favore di

a firma di P.U. Tribunale di Lecce in data 15/05/2008 ai nn. Rep. 4957/2005 iscritto a Lecce in data 06/04/2021 ai nn. Reg. Part. 1165, Reg. Gen. 11380

importo capitale: euro 20.000,00

I. Annotazione n.4319 del 09/11/2022 per Restrizione di beni (si veda la nota in allegato).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di _____ contro _____ a firma di Uff. Giudiz. Corte d'Appello in data 28/06/2018 ai nn. Rep. n. 4473/2018 trascritto a Lecce in data 23/07/2018 ai nn. Reg. gen. n.19070, Reg. part. n.24646 - Il pignoramento viene richiesto per il credito di Euro 145.006,76 oltre interessi di mora dal 12/11/2015 al soddisfo delle spese.

Documenti successivi correlati:

I. Annotazione n. 4318 del 09/11/2022 (Restrizione di beni).

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 difformità ma è da segnalare una differente destinazione d'uso del fabbricato riportata nella Concessione edilizia e quella riportata negli elaborati tecnici allegati alla stessa.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità ma è da evidenziare che la rendita può essere abbassata in virtù dello stato attuale dell'immobile.

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



Ulteriori avvertenze: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato si evince quanto segue:

Interazioni con il P.P.T.R. - la particella ricade in:

- 1) Componenti idrologiche - Ulteriori contesti paesaggistici - Vincolo idrogeologico;
 - 2) Componenti culturali e insediative - Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico;
 - 3) Componenti di valori percettivi - Ulteriori contesti paesaggistici - Coni visuali;
- Parzialmente in:
- 4) Componenti idrologiche - Ulteriori contesti paesaggistici - Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. (100 m);
 - 5) Componenti botanico vegetazionali - Ulteriori contesti paesaggistici - Prati e pascoli naturali;
 - 6) Componenti botanico vegetazionali - Ulteriori contesti paesaggistici - Area di rispetto dei boschi;
 - 7) Componenti delle aree protette e di siti naturalistici - Ulteriori contesti paesaggistici - Siti di rilevanza naturalistica.

ALTRE NOTIZIE:

- 1) Si rappresenta che a seguito dell'adozione del P.U.G. (D.C.C. n.15 del 26.04.2022) l'area in esame è soggetta alle norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 380/01
- 2) La pct. 1 del foglio 36:
 - è priva di strumento attuativo (piano particolareggiato o lottizzazioni convenzionate);
 - insiste un manufatto individuato con il numero 253 di mappale;
 - Ricade parzialmente nelle "Componenti idrogeologiche - geomorfologiche" - aree di rispetto reticolo (75 m) del PUG;
 - Ricade parzialmente nelle "Componenti idrogeologiche - geomorfologiche" - aree di rispetto reticolo (150 m) del PUG;
 - E' interessata dalla presenza di muretti a secco di cui alle Componenti storico culturali del PUG;
 - Stato di attuazione del PRG - aree soggette a pregressa strumentazione non realizzate;
 - Ricade parzialmente nelle Componenti botanico vegetazionali del PUG - aree di rispetto dei boschi;
 - Ricade per una minore consistenza nelle- Componenti infrastrutturali - sede canale "troppo pieno" del PUG;
 - E' interessata parzialmente dall'attraversamento di incendio, pertanto ricade negli elenchi delle aree percorse dal fuoco degli anni 2008, 2009, 2011, 2017, 2020 pertanto:
Per 15 anni è vietata la modifica della destinazione d'uso dei suoli diversa da quella preesistente all'incendio;
 - Per 10 anni è vietata la realizzazione di edifici, strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, è altresì vietata, per i soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, la caccia e il pascolo
 - Per 5 anni sono vietate le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(C.F.: _____) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni proprietario dal 10/02/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Gloria Sergio in data 10/02/2006 ai nn. Rep. 60868 registrato a Lecce in data 08/03/2006 ai nn. 771 serie 1T trascritto a Lecce in data 09/03/2006 ai nn. Reg. Part. 6589 Reg. Gen. 8988

6.2 Precedenti proprietari:

(C.F.: _____) proprietà per 1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 10/02/2006

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. DARIO PERRONE



C.E. in Sanatoria n. 1293 per lavori di Fabbricato sito in località "Tre pietre" - Foglio 36 - Particella 1 intestata a

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 22/05/1986- n. prot. 8288 rilasciata in data 25/07/2005- n. prot. 1293

Descrizione rustico di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di rustico sito in Galatone (Lecce) Località Tre Pietre.
Composto da corpo di fabbrica principale costituito da tre vani allo stato di rustico. Completa l'unità immobiliare un vano staccato dall'edificio principale, senza copertura e allo stato di rudere. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **52,43**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a (C.F.:
foglio 36 mappale 253 categoria A/4, classe 3, superficie catastale Totale:
53 m² Totale escluse aree scoperte: 53 m², composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: 118,79.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. n.1586 del 22.02.1982 l'immobile è identificato nella zona C5- Zona di espansione nuovi complessi con caratteristiche speciali

Norme tecniche ed indici: I f.f.: 0,1 mc/mq.

Superficie del lotto: 3 ha

H_{max}: 6 m

Numero di piani massimo: 2+ seminterrato

Distacco dagli edifici: 10 m

Distacco dai confini: 10 m

Distacco minimo asse stradale: 20 m

Costruzioni accessorie: consentite nell'ambito della cubatura massima realizzabile

Dotazioni di attrezzature, spazi minimi e localizzazioni: non meno di 1 mq/mq da reperire interamente in zone F/1 litoranee

Strumenti di attuazione: Piani Particolareggiati o localizzazioni convenzionate ai sensi delle vigenti leggi

Prestazioni particolari: Nelle zone costiere, qualsiasi costruzione permanente attinente le residenze deve distanziarsi di almeno 400 m dall'asse della strada litoranea.

Nello strumento urbanistico, Piano Urbanistico Generale adottato in forza di delibera D.C.C. n.15 del 26.04.2022, l'immobile è identificato nella zona F19 - Parco della Reggia.



Norme tecniche ed indici: art. 55/P - Parco della Reggia - F19

Il PUG individua all'interno dell'area SIC, un'area interessata da forte naturalità paesaggistica e ambientale da tutelare.

Per gli interventi possono essere attivate le forme di sostegno regionale di forestazione e di rigenerazione del paesaggio attraverso forme di partenariato pubblico - privato e di formazione di parchi a tema e dovranno rispettare quanto riportato nel Regolamento contenuto nel Piano di Gestione approvato definitivamente con D.G.R. n°2558 del 22 dicembre 2009 (BURP n°14 del 22/01/2010).

Obiettivi:

- Tutela delle testimonianze storico- archeologiche - architettoniche e culturali del sito;
- Fruibilità del parco sia dagli abitanti e sia dai turisti.

Interventi ammissibili:

- manutenzione, implementazione e protezione della pineta esistente;
- formazione di parco costiero balneare nel rispetto della naturalità del sito con assoluto divieto di qualsiasi sovrastruttura per la conservazione del patrimonio floristico e faunistico;
- recupero di sentieri e percorsi con fondo naturale e ad esclusivo uso pedonale, ciclabile, equestre. Il tracciamento di tali percorsi dovrà essere realizzato utilizzando esclusivamente i percorsi e le tracce esistenti

e senza determinare la frammentazione di aree caratterizzate dalla presenza di vegetazione naturale;

- collocazione di attrezzature di piccola dimensione (panchine, attrezzature ginniche, cestini, pannelli illustrativi e didattici, ecc.) finalizzate alla fruizione delle aree e localizzate lungo i percorsi o in corrispondenza di aree attrezzate, senza incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli;
- realizzazione di manufatti rimovibili della dimensione max di 50 mq, senza collegamenti di urbanizzazione, funzionali ad accogliere ed orientare i fruitori del parco e del territorio in generale (ufficio informazioni, spazi espositivi, noleggio biciclette, chiosco-bar ecc.).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie coperta	Sup. reale lorda	52,43	1,00	52,43
	Sup. reale lorda	52,43		52,43

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Accessori:**B.1. rudere:**

è posto al piano terra.

Sviluppa una superficie complessiva di 10,65

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C
--

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Galatone (Lecce) Località Tre Pietre.

Superficie complessiva di circa mq **17927**.

Identificato al catasto terreni: intestata a

foglio 36 mappale 1 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1 ha 79,27 are, - reddito agrario: 41,66, - reddito domenicale: 55,55.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno sciolto

I sistemi irrigui presenti sono cisterna per accumulo acqua piovana

Le colture in atto sono: erbacee: incolto.

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. DARIO PERRONE



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. n.1586 del 22.02.1982 l'immobile è identificato nella zona C5- Zona di espansione nuovi complessi con caratteristiche speciali

Norme tecniche ed indici: I f.f.: 0,1 mc/mq.

Superficie del lotto: 3 ha

H_{max}: 6 m

Numero di piani massimo: 2+ seminterrato

Distacco dagli edifici: 10 m

Distacco dai confini: 10 m

Distacco minimo asse stradale: 20 m

Costruzioni accessorie: consentite nell'ambito della cubatura massima realizzabile

Dotazioni di attrezzature, spazi minimi e localizzazioni: non meno di 1 mq/mq da reperire interamente in zone F/1 litoranee

Strumenti di attuazione: Piani Particolareggiati o localizzazioni convenzionate ai sensi delle vigenti leggi

Prestazioni particolari: Nelle zone costiere, qualsiasi costruzione permanente attinente le residenze deve distanziarsi di almeno 400 m dall'asse della strada litoranea.

Nello strumento urbanistico, Piano Urbanistico Generale adottato in forza di delibera D.C.C. n.15 del 26.04.2022, l'immobile è identificato nella zona F19 - Parco della Reggia

Norme tecniche ed indici: **art. 55/P - Parco della Reggia - F19**

Il PUG individua all'interno dell'area SIC, un'area interessata da forte naturalità paesaggistica e ambientale da tutelare.

Per gli interventi possono essere attivate le forme di sostegno regionale di forestazione e di rigenerazione del paesaggio attraverso forme di partenariato pubblico - privato e di formazione di parchi a tema e dovranno rispettare quanto riportato nel Regolamento contenuto nel Piano di Gestione approvato definitivamente con D.G.R. n°2558 del 22 dicembre 2009 (BURP n°14 del 22/01/2010).

Obiettivi:

- Tutela delle testimonianze storico- archeologiche - architettoniche e culturali del sito;

- Fruibilità del parco sia dagli abitanti e sia dai turisti.

Interventi ammissibili:

- manutenzione, implementazione e protezione della pineta esistente;

- formazione di parco costiero balneare nel rispetto della naturalità del sito con assoluto divieto di qualsiasi sovrastruttura per la conservazione del patrimonio floristico e faunistico;

- recupero di sentieri e percorsi con fondo naturale e ad esclusivo uso pedonale, ciclabile, equestre. Il tracciamento di tali percorsi dovrà essere realizzato utilizzando esclusivamente i percorsi e le tracce esistenti

e senza determinare la frammentazione di aree caratterizzate dalla presenza di vegetazione naturale;

- collocazione di attrezzature di piccola dimensione (panchine, attrezzature ginniche, cestini, pannelli illustrativi e didattici, ecc.) finalizzate alla fruizione delle aree e localizzate lungo i percorsi o in corrispondenza di aree attrezzate, senza incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli;

- realizzazione di manufatti rimovibili della dimensione max di 50 mq, senza collegamenti di urbanizzazione, funzionali ad accogliere ed orientare i fruitori del parco e del territorio in generale (ufficio informazioni, spazi espositivi, noleggio biciclette, chiosco-bar ecc.).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Seminativo incolto	Sup. reale lorda	17 864,00	1,00	17 864,00
	Sup. reale lorda	17 864,00		17 864,00

Accessori:

Giudice Dr. Antonio BARBETTA

Perito: Ing. DARIO PERRONE



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare. Per il solo terreno allo stato attuale sono stati presi in esame i seguenti parametri:

- Estensione e sagoma;
- Posizione
- Coltura in atto;
- Stato fitosanitario delle colture in atto;
- Orografia, tessitura e struttura del suolo;
- Accessi e presenza di fonti idriche;
- Area di sedime dei manufatti;
- Vincoli.

Nella formulazione del valore del prezzo unitario su superficie lorda, il ctu ha tenuto conto anche di un opportuno coefficiente di approssimazione relativo a possibili errori di misurazione che per superfici così ampie si possono verificare.

Per l'aggiornamento del valore dell'intero lotto è stata considerata la nuova destinazione urbanistica prevista dal nuovo strumento urbanistico (P.U.G.) adottato il 26.04.2022.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio immobiliare, Agenzie immobiliari e tecnici specializzati..

8.3. Valutazione corpi**B. rustico**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie coperta	52,43	€ 465,00	€ 24.379,95
- Valore corpo:			€ 24.379,95
- Valore accessori:			€ 500,00
- Valore complessivo intero:			€ 24.879,95
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 24.879,95

C. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Seminativo incolto	17 864,00	€ 2,00	€ 35.728,00
- Valore corpo:			€ 35.728,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 35.728,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 35.728,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	rustico con annesso rudere.	52,43	€ 24.879,95	€ 24.879,95
C	terreno agricolo	17927	€ 35.728,00	€ 35.728,00
			€ 60.607,95	€ 60.607,95

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. DARIO PERRONE



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:

€ 9.091,19

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 51.516,76

Relazione lotto 002 creata in data 24/03/2023
Codice documento: E067-18-000395-002

il perito
Ing. DARIO PERRONE

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. DARIO PERRONE

