



**TRIBUNALE DI LECCE**  
Sezione Commerciale

La Giudice Esecutore: **dott.ssa Annafrancesca Capone**

**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n°**224/2023**:

---

---

RELAZIONE TECNICA e n.20 allegati



Il Consulente del Giudice

**Dott. Ing. Antonio De Vitis**

16 GIUGNO 2024



## Premessa

Con atto del 14/06/2023 ..... ha pignorato un insieme di beni di proprietà dei signori ...  
(quota pari al 50% ciascuno).

In seguito ai sopralluoghi effettuati lo scrivente perito ritiene di suddividere la massa immobiliare pignorata come di seguito illustrato:

### Lotto 1

1000/1000 della p.p. del compendio immobiliare costituito da **Corpo A, Corpo B e Corpo C:**

- A. Stabilimento vinicolo** ubicato nel territorio di Galatina alla località "Guidano", disposto su cinque livelli e propriamente: secondo piano interrato, primo piano interrato, piano terra, piano primo e piano delle coperture (*piano terrazze*) oltre a scoperto di pertinenza. Nel Catasto Fabbricati di Galatina foglio 78, p.lla 214, sub.1.
- B. Fabbricato rurale (frantoio)** con zona destinata a deposito e lavorazione di prodotti agricoli con annessi locali amministrativi, portico, area scoperta retrostante ed adiacente deposito attrezzi agricoli sito nel territorio di Galatina alla località "Angelelli", al piano terra; nel Catasto Fabbricati di Galatina foglio 78, p.lla 193, sub.1.
- C. Appezamento di terreno** ubicato in agro di Galatina alle località "Santi Dimitri" e "Angelelli" avente superficie catastale complessiva pari a **ha 30.95.69 circa**. Nel Catasto Terreni di Galatina:
  - **foglio 78**, particelle 21, 23, 50, 51, 52, 54, 59, 71, 88, 135, 155, 161, 173, 174, 184, 185, 194, 196, 198, 199, 216, 218, 220, 221, 223, 224 (località *Santi Dimitri*) per una superficie catastale pari a **ha 27.91.90 circa**;
  - **foglio 68**, p.lla 29 (località *Angelelli*) per una superficie catastale pari a **ha 3.03.79 circa**.

### Lotto 2

1000/1000 della p.p. del compendio immobiliare posto in loc. *Chiusa, Papere e Piccole Vore* costituito da **Corpo D e Corpo E:**

- D. Fabbricato rurale**, in stato di abbandono, denominato "Masseria Chiusa" sito nel territorio di Galatina alla località "Chiusa", nel Catasto Fabbricati di Galatina foglio 58, p.lla 132.
- E. Appezamento di terreno** ubicato in agro di Galatina avente superficie catastale complessiva pari a **ha 41.51.42 circa**; nel Catasto Terreni di Galatina:
  - **foglio 37**, particelle 49, 51, 52, 56, 65, 76, 164 e 167 per una superf. catastale pari a **ha 8.31.77 circa**;
  - **foglio 38**, particelle 78, 132, 135 e 138 per una superficie catastale pari a **ha 3.90.48 circa**;
  - **foglio 57**, particelle 89, 102, 103 per un superficie catastale pari a **ha 2.76.60 circa**;
  - **foglio 58** part. 31, 42, 68, 108, 109, 116, 117, 131, 119, 120, 121 per una superf.catast. pari a **ha 26.52.57 circa**.



## LOTTO 1

1000/1000 della p.p. compendio immobiliare costituito da **Corpo A, Corpo B e Corpo C**:

- A. Stabilimento vinicolo** posto in territorio di Galatina alla località "Guidano", disposto su cinque livelli e propriamente: secondo piano interrato, primo piano interrato, piano terra, piano primo e piano delle coperture (*piano terrazze*) oltre allo scoperto di pertinenza. Nel Catasto Fabbricati di Galatina foglio 78, p.lla 214, sub.1.
- B. Fabbricato rurale (frantoio)** con zona destinata a deposito e lavorazione di prodotti agricoli con annessi locali amministrativi, portico, area scoperta retrostante ed adiacente deposito attrezzi agricoli posti in territorio di Galatina alla località "Angelelli", al piano terra; nel Catasto Fabbricati di Galatina foglio 78, p.lla 193, sub.1.
- C. Appezamento di terreno** posto in agro di Galatina alle località "Santi Dimitri" e "Angelelli" avente superficie catastale complessiva pari a **ha 30.95.69 circa**. Nel NCT di Galatina:
  - **foglio 78**, particelle 21, 23, 50, 51, 52, 54, 59, 71, 88, 135, 155, 161, 173, 174, 184, 185, 194, 196, 198, 199, 216, 218, 220, 221, 223, 224 (località *Santi Dimitri*);
  - **foglio 68**, particella 29 (località *Angelelli*).

### 1. Descrizione dei beni immobili oggetto della vendita

- A. Stabilimento vinicolo** posto nel territorio di Galatina alla località "Guidano", disposto su cinque livelli e propriamente: secondo piano interrato, primo piano interrato, piano terra, piano primo e piano delle coperture (*piano terrazze*) oltre allo scoperto di pertinenza. Nel Catasto Fabbricati di Galatina foglio 78, p.lla 214, sub.1.

Il fabbricato in oggetto consiste in uno stabilimento vinicolo per la produzione ed il commercio del vino edificato durante gli anni duemila all'interno di un comprensorio agrario ubicato in località "Guidano", a poche centinaia di metri dal passaggio a livello ferroviario posto all'ingresso della città di Galatina, laddove inizia la SP18 Galatina-Copertino. Ad esso si accede dopo aver attraversato il cancello d'ingresso prospiciente il predetto collegamento viario e dopo aver percorso un vialetto interno lungo circa 6/700m.

Trattasi di un edificio multipiano progettato - come già detto - per essere utilizzato come stabilimento vinicolo, dotato di ascensore, costituito da piano secondo seminterrato, primo piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano terrazza. Al momento dei sopralluoghi è stato possibile osservare quanto segue.

#### SECONDO PIANO INTERRATO

Esso presentava n.3 vani deposito, vano scala, vano ascensore/montacarichi, disimpegno, cantina-barriques e zona produzione per una superficie coperta complessiva pari a **circa 1.240mq**. L'intero piano era circondato da un intercapedine di larghezza variabile avente una superficie coperta complessiva pari a **circa 280mq**.

#### PRIMO PIANO INTERRATO

Esso presentava sala degustazione/cantina, vano scala, vano ascensore/montacarichi, disimpegno, bagni ospiti, bagni donne e bagni uomini personale per una superficie coperta complessiva pari a **circa 277mq**. Adiacentemente vi era un'altra area composta da locale tecnico, locale quadri elettrici, locale deposito, locale cisterna e vano scala esterno per una superficie coperta complessiva pari a **circa 223mq**. Infine presentava una superficie di **circa 26mq** destinata a intercapedini.



### PIANO TERRA

Esso presentava una zona produzione con presenza di sylos ed una zona imbottigliamento aventi una superficie coperta complessiva pari a **circa 965,00mq** ed un'altra area destinata a sala vendite, ufficio, locale servizio, vano scala interno, vano ascensore/montacarichi e sala esposizione avente una superficie coperta pari a **circa 217,00mq**, oltre ad un portico pari a **circa 55mq**. Parte del fabbricato era dotato perimetralmente di tettoie metalliche aventi una superficie pari a **circa 274mq**, infine da notare la presenza di n.6 colonne in muratura con sovrastante copertura, quest'ultima assente al momento del sopralluogo.

### PIANO PRIMO

Esso presentava sala riunioni, vano scala interno, vano ascensore/montacarichi, n.2 disimpegni, bagni donne e bagni uomini, n.5 locali ufficio, ufficio enologo e laboratorio per una superficie coperta complessiva pari a **circa 400mq**; oltre ad un terrazzo a livello pari a **circa 25mq**.

### PIANO DELLE COPERTURE (SECONDO)

Esso si presentava solo in parte calpestabile, perché in gran parte era occupato dalla copertura a falde inclinate a protezione delle aree destinate alla produzione e stoccaggio del prodotto.

**B.** Fabbricato rurale (**frantoio**) costituito da zona destinata a deposito e lavorazione di prodotti agricoli con annessi locali amministrativi, portico, area scoperta retrostante ed adiacente deposito attrezzi agricoli posti nel territorio di Galatina alla località "Angelelli", al piano terra; nel catasto edilizio di Galatina foglio 78, p.la 193, sub. 1.

Il manufatto edilizio in oggetto è posto all'interno dello stesso comprensorio agrario in cui è ubicato il Corpo A (*stabilimento vinicolo*) del Lotto 1, a circa 250m, però in località "Angelelli".

Al momento dei sopralluoghi è stato possibile osservare che esso sembrava in gran parte inutilizzato, ad eccezione dell'area degustazione e vendita abitata da uno degli esecutati, e consisteva in un fabbricato rurale risalente ai primi del '900, nel tempo ristrutturato ed ampliato, presentante la parte centrale in muratura e copertura a volta, circondata da locali aventi struttura portante in muratura e solai piani.

Agli inizi degli anni '90 fu deciso di eseguire una ristrutturazione destinandolo a *deposito e lavorazione di prodotti agricoli con annesso alloggio custode*, invece mediante l'ultima variante, risalente all'anno 2002, l'immobile è stato trasformato in *deposito e lavorazione di prodotti agricoli con annessi locali amministrativi*.

Al momento degli accessi peritali il piano terra del fabbricato si presentava suddiviso in:

- Area 1) degustazione e vendita (utilizzata da uno degli esecutati come abitazione);
- Area 2) prima amministrazione con disimpegno e bagno;
- Area 3) seconda amministrazione con ufficio vendite, bagno, ripostiglio, disimpegno e vano scala;
- Area 4) ufficio, ingresso/attesa, segreteria e n.3 WC;
- Area 5) ampia area deposito e lavorazione prodotti agricoli dotata di servizi igienici operai;
- Area 6) portico retrostante con n.2 tettoie ed adiacente area scoperta di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato era dotato di n.2 vani scala, uno di antica costruzione a rampa unica diritta all'interno dell'Area 3, che permetteva di raggiungere il lastricato solare, un altro a doppia rampa diritta all'interno dell'Area 4 di epoca più recente che consentiva di raggiungere quella che in progetto è stata definita "*intercapedine non abitabile*" (h=2,10m). Quest'ultima si mostrava trasformata in abitazione, sebbene priva dell'altezza minima regolamentare, composta da letto, soggiorno, tinello, cucinino e n.3 WC. Da segnalare, a poca distanza, la presenza di un locale di forma rettangolare destinato a deposito attrezzi agricoli con copertura in lamiera grecata coibentata.



**Appezamento di terreno** posto in agro di Galatina alle località "Santi Dimitri" e "Angelelli" avente superficie catastale complessiva pari a **ha 30.95.69 circa**. Nel NCT di Galatina:

- C.** - **foglio 78**, particelle 21, 23, 50, 51, 52, 54, 59, 71, 88, 135, 155, 161, 173, 174, 184, 185, 194, 196, 198, 199, 216, 218, 220, 221, 223, 224 (località *Santi Dimitri*);  
 - **foglio 68**, p.lla 29 (località *Angelelli*).

Trattasi di un comprensorio agrario esteso catastalmente circa 31 ettari, con ingresso dalla S.P.18 Galatina-Copertino, in buona sostanza il Corpo C è costituito da quasi tutti i terreni che circondano i già descritti Corpo A (*stabilimento vinicolo*) e Corpo B (*frantoio*) del presente Lotto 1.

Esso presenta la forma di una poligonale irregolare, pressocchè pianeggiante, a tratti recintato, con presenza di n.2 pozzi artesiani, uno posto nelle vicinanze del Corpo A e l'altro nei pressi del Corpo B.

Durante i sopralluoghi sono stati visitati i singoli terreni, per cui è stato eseguito un esame particolareggiato di ogni singola particella. Da tale indagine è emerso quanto di seguito illustrato.

Fgl.	Ptc.	Sup.Cat.	Classe catastale	Stato al momento del sopralluogo	Da stimare come:
78	21AA	0.15.12	seminativo 2 <sup>^</sup>	Uliveto di 2 anni circa (varietà favolosa), (maglia 6,5x3,5)m, in stato di abbandono, presenza sporadica di piante, presenza di paletti (tutori), non irriguo, terreno incolto. In parte accorpato ad altra proprietà confinante	seminativo 3 <sup>^</sup>
	21AB	0.87.00	uliveto 4 <sup>^</sup>		
	23	0.92.64	seminativo 2 <sup>^</sup>	Uliveto di 2 anni circa (varietà favolosa), (maglia 6,5x3,5)m, in stato di abbandono, presenza sporadica di piante, presenza di paletti (tutori), non irriguo, terreno incolto	seminativo 3 <sup>^</sup>
	50	0.63.40	uliveto 4 <sup>^</sup>	Uliveto di 30 anni circa, sesto d'impianto (5,0x2,5)m, assenza di piante e di paletti (tutori), irriguo, in stato di abbandono. Presenza muro recinzione lungo SP18 (h=1,00m circa)	seminativo 3 <sup>^</sup>
	51AA	0.10.02	agrumeto U <sup>^</sup>	Agrumeto abbandonato, da espianare, non irriguo, età circa 50anni, sesto d'impianto (5,0x5,0)m	seminativo 1 <sup>^</sup>
	51BB	0.02.40	vigneto 1 <sup>^</sup>		
	52	0.98.52	uliveto 4 <sup>^</sup>	come ptc.50	seminativo 3 <sup>^</sup>
	54AA	1.86.24	sem.irrig. U <sup>^</sup>	Seminativo coltivato a cereali, irriguo, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento, presenza di muro a secco lungo strada vicinale (h=0,50m circa)	seminativo 1 <sup>^</sup>
	54AC	0.15.05	seminativo 1 <sup>^</sup>		
	54AB	0.11.91	vigneto 2 <sup>^</sup>		



Fgl.	Ptc.	Sup.Cat.	Classe catastale	Stato al momento del sopralluogo	Da stimare come:
78	59AA	0.23.97	sem.irrig. U <sup>^</sup>	Seminativo coltivato a cereali, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento, presenza di muro lungo strada provinciale (h=0,50m circa) attraversato da cavidotto interrato 400.000V - Italia-Grecia	seminativo 1 <sup>^</sup>
	59AB	0.00.74	uliveto 3 <sup>^</sup>		
	59AC	0.04.85	seminativo 1 <sup>^</sup>		
	71AA	0.26.13	vigneto 2 <sup>^</sup>	Vigneto (varietà negramaro e syrah), non irriguo, allevato a cordone speronato, sesto d'impianto (2,20x1,10)m, abbandonato, da estirpare, presenza lungo strada vicinale di muro a secco diroccato (h=50cm) circa	seminativo 2 <sup>^</sup>
	71AB	0.78.00	seminativo 3 <sup>^</sup>	Seminativo coltivato a cereali, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento	
	71AC	0.66.27	uliveto 2 <sup>^</sup>	Uliveto di 2 anni circa (varietà favolosa), (maglia 6,5x3,5)m, in stato di abbandono, presenza sporadica di piante, presenza di paletti (tutori), non irriguo, terreno incolto	
	88AA	0.01.17	sem.irrig. U <sup>^</sup>	Uliveto di 2 anni circa (varietà favolosa), (maglia 6,5x3,5)m, in stato di abbandono, presenza sporadica di piante, presenza di paletti (tutori), non irriguo, terreno incolto	seminativo 3 <sup>^</sup>
	88AB	0.59.63	uliveto 4 <sup>^</sup>		
	135	1.02.20	uliveto 4 <sup>^</sup>	In gran parte seminativo coltivato a cereali, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento, con presenza limitata di bosco laddove funge da giardino della villa non pignorata (ptc.189) e presenza di oliveto disseccato dalla Xylella fastidiosa pauca (età 50/60anni circa)	seminativo 2 <sup>^</sup>
	155AA	0.43.00	agrumeto U <sup>^</sup>	Agrumeto abbandonato, da espiantare, non irriguo, età circa 50anni, sesto d'impianto (5x5)m	seminativo 1 <sup>^</sup>
	155AB	0.04.05	vigneto 1 <sup>^</sup>		
	161AA	0.00.39	sem.irrig.U <sup>^</sup>	Seminativo coltivato a cereali, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento	seminativo 2 <sup>^</sup>
	161AB	1.01.32	uliveto 4 <sup>^</sup>		
	173	0.05.40	uliveto 4 <sup>^</sup>	Uliveto di 30 anni circa, sesto d'impianto (5,0x2,5)m, assenza di piante e di paletti (tutori), irriguo, in stato di abbandono	seminativo 3 <sup>^</sup>
	174	0.45.94	uliveto 4 <sup>^</sup>		
	184AA	0.53.59	sem.irrig.U <sup>^</sup>	Seminativo coltivato a cereali, irriguo, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento, attraversato da cavidotto interrato 400.000V - Italia-Grecia	seminativo 1 <sup>^</sup>
	184AB	0.00.78	uliveto 3 <sup>^</sup>		
	184AC	0.03.81	seminativo 2 <sup>^</sup>		
185	0.02.55	seminativo 2 <sup>^</sup>	Relitto di terreno, incolto, completamente attraversato da cavidotto interrato 400.000V - Italia-Grecia	---	



Fgl.	Ptc.	Sup.Cat.	Classe catastale	Stato al momento del sopralluogo	Da stimare come:
	194	0.56.00	seminativo 3 <sup>^</sup>	Uliveto di 2 anni circa (varietà favolosa), (maglia 6,5x3,5)m, in stato di abbandono, presenza sporadica di piante, presenza di paletti (tutori), non irriguo, terreno incolto	seminativo 3 <sup>^</sup>
	196AA	0.25.00	seminativo 2 <sup>^</sup>	Seminativo coltivato a cereali, no irriguo, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento	
	196AB	0.08.01	vigneto 2 <sup>^</sup>	Vigneto (varietà negramaro e syrah), non irriguo, allevato a cordone speronato, sesto d'impianto (2,20x1,10)m, abbandonato, da estirpare, presenza lungo strada vicinale di muro a secco diroccato (h=50cm) circa	di seminato 2 <sup>^</sup>
	196AC	1.86.32	uliveto 2 <sup>^</sup>	Uliveto di 2 anni circa (varietà favolosa), (maglia 6,5x3,5)m, in stato di abbandono, presenza sporadica di piante, presenza di paletti (tutori), non irriguo, terreno incolto	
	198	0.01.57	seminativo 2 <sup>^</sup>	Relitto retrostante il Corpo B ( <i>frantoio</i> )	----
	199AA	0.05.24	seminativo 2 <sup>^</sup>	Uliveto di 20anni circa, varietà favolosa, sesto d'impianto (5x3)m, condizioni fisio-vegetative da ritenersi mediocri	uliveto 4 <sup>^</sup>
	199AB	0.31.00	uliveto 4 <sup>^</sup>		
78	216	0.73.34	seminativo 2 <sup>^</sup>	Seminativo coltivato a cereali, irriguo, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento, presenza muro a secco lungo strada vicinale (h=0,50m circa) attraversato da cavidotto interrato 400.000V Italia-Grecia	seminativo 1 <sup>^</sup>
	218AA	1.65.58	vigneto 2 <sup>^</sup>	Vigneto di 20anni circa (varietà aleatico), non irriguo, allevato a cordone speronato, condizioni manutentive mediocri, attraversato da cavidotto interrato 400.000V Italia-Grecia	vigneto 4 <sup>^</sup>
	218AB	0.14.69	seminativo 2 <sup>^</sup>		
	220AA	2.13.56	seminativo 2 <sup>^</sup>	In gran parte seminato coltivato a cereali, irriguo, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento, in minor parte uliveto varietà 177, in discrete condizioni	seminativo 1 <sup>^</sup> + 30%
	220AB	0.0024	Uliveto 3 <sup>^</sup>		
	221	0.14.66	uliveto 3 <sup>^</sup>	seminativo incolto	seminativo 4 <sup>^</sup>
	223AA	2.00.00	seminativo 2 <sup>^</sup>	Seminativo coltivato a cereali, irriguo, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento, presenza di muro a secco lungo strada vicinale (h=0,50m circa)	seminativo 1 <sup>^</sup>
	223AB	2.30.00	uliveto 4 <sup>^</sup>	In gran parte ex-uliveto, assenza di piante, presenza solo di paletti (tutori), non irriguo, ora terreno incolto	seminativo 3 <sup>^</sup>
				In minor parte (circa 60 are) uliveto di 20anni circa, varietà favolosa, sesto d'impianto (5x3)m, condizioni fisio-vegetative da ritenersi:mediocri	uliveto 4 <sup>^</sup>



Fgl.	Ptc.	Sup.Cat.	Classe	Stato al momento del sopralluogo	Da stimare come:
78	223AC	2.90.08	vigneto 2^	Vigneto (varietà negramaro e syrah), non irriguo, allevato a cordone speronato, sesto d'impianto (2,20x1,10)m, abbandonato, da estirpare, presenza lungo strada vicinale di muro a secco diroccato (h=50cm) circa	seminativo 2^
	224AA	0.13.00	sem.irrig.U^	Terreno incolto	seminativo 4
	224AB	0.06.71	uliveto 3^		
	224AC	0.10.81	seminativo 2^		
68	29AA	2.96.11	seminativo 3^	Seminativo non irriguo, discreta presenza di scheletro, muro a secco diroccato su 2 lati (h=0,50m circa)	seminativo 4^
	29AB	0.07.68	uliveto 3^		

#### Dati catastali

#### CORPO A

Identificato nel **Catasto Fabbricati di Galatina** in testa a: (All.7)

Fgl.78, pc.214, sub.1, ZC 1, ctg.D/10 (\*), cl.--, consist. ---, Sup.catastale-----, Rendita: Euro 20.334,00  
 Indirizzo: VIA GUIDANO n.SNC Piano T (\*)

**Nota (\*)** = E' stata presentata VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2017 Pratica n. LE0182125 in atti dal 01/08/2017. In seguito a tale VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70296.1/2017), è stata variata la categoria catastale dell'immobile da D/7 in D/10 ed in visura è menzionato solo il PT e non più i piani S1-S2-1p e 2p.

#### CORPO B

Identificato nel **Catasto Fabbricati di Galatina** in testa a: (All.7)

Fgl.78, pc.193, sub.1, ZC 1, ctg.D/10 (\*), cl.--, consist. ---, Sup.catastale-----, Rendita: Euro 4.520,00  
 Indirizzo: STRADA PROVINCIALE 18 GALATINA-COPERTINO n.SNC Piano T

#### CORPO C

Identificato nel **Catasto Terreni di Galatina** in testa a: (All.7)





foglio	Ptc.	Porz.	Qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
78	21	AA	seminativo	2^	0.15.12	7,42	5,08
		AB	uliveto	4^	0.87.00	11,23	11,23
	23		uliveto	4^	0.92.64	11,96	11,96
	50		uliveto	4^	0.63.40	8,19	8,19
	51	AA	agrumeto	U^	0.10.02	20,70	9,31
		AB	vigneto	1^	0.02.40	4,96	2,23
	52		uliveto	4^	0.98.52	12,72	12,72
	54	AA	semin. irriguo	U^	1.86.24	173,13	91,38
		AB	vigneto	2^	0.11.91	18,45	9,23
		AC	seminativo	1^	0.15.05	9,33	5,44
	59	AA	semin. irriguo	U^	0.23.97	22,28	11,76
		AB	uliveto	3^	0.00.74	0,17	0,17
		AC	seminativo	1^	0.04.85	3,01	1,75
	71	AA	vigneto	2^	0.26.13	40,49	20,24
		AB	seminativo	3^	0.78.00	26,18	22,16
		AC	uliveto	2^	0.66.27	22,25	22,25
	88	AA	semin. irriguo	U^	0.01.17	1,09	0,57
		AB	uliveto	4^	0.59.63	7,70	7,70
	135		uliveto	4^	1.02.20	13,20	13,20
	155	AA	agrumeto	U^	0.43.00	88,83	39,97
		AB	vigneto	1^	0.04.05	8,37	3,76
		AA	seminativo	U^	0.00.39	0,36	0,19
	161	AB	uliveto	4^	1.01.32	13,08	13,08
		173		uliveto	4^	0.05.40	0,70
	174		uliveto	4^	0.45.94	5,93	5,93
	184	AA	semin. irriguo	U^	0.53.59	49,82	26,29
		AB	uliveto	3^	0.00.78	0,18	0,18
		AC	seminativo	2^	0.03.81	1,87	1,28
	185		seminativo	2^	0.02.55	1,25	0,86
	194		uliveto	4^	0.56.00	7,23	7,23
	196	AA	seminativo	2^	0.25.00	12,27	8,39
		AB	vigneto	2^	0.08.01	12,41	6,21
		AC	uliveto	2^	1.86.32	62,55	62,55
198		seminativo	2^	0.01.57	0,77	0,53	
199	AA	seminativo	2^	0.05.24	2,57	1,76	
	AB	uliveto	4^	0.31.00	4,00	4,00	
216		seminativo	2^	0.73.34	35,98	24,62	
218	AA	vigneto	2^	1.65.58	256,54	128,27	
	AB	seminativo	2^	0.14.69	7,21	4,93	
220	AA	seminativo	2^	2.13.56	104,78	71,69	
	AB	uliveto	3^	0.40.24	9,35	9,35	



foglio	Ptc.	Porz.	Qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
78	221		uliveto	3^	0.14.66	3,41	3,41
	223	AA	seminativo	2^	2.00.00	98,13	67,14
		AB	uliveto	4^	2.30.00	29,70	29,70
		AC	vigneto	2^	2.90.08	449,44	224,72
	224	AA	semin. irriguo	U^	0.13.00	12,09	6,38
		AB	uliveto	3^	0.06.71	1,56	1,56
AC		seminativo	2^	0.10.81	5,30	3,63	
68	23	AA	seminativo	3^	2.96.11	99,40	84,11
		AB	uliveto	3^	0.07.68	1,78	1,78

#### 1B) Confini catastali

**Nord:** ptc. varie; **Sud:** linea ferrata; **Ovest:** ptc. Varie; **Est:** SP.18 Galatina-Copertino. (All.7)

#### 2. Descrizione sommaria

Caratteristiche zona: **zona periferica, traffico normale, parcheggi ----.**

Caratteristiche zone limitrofe: **residenziali, agricole.**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione: **si.**

Dista da centro cittadino **(1,3 Km circa).**

Servizi offerti dalla zona: **S.P 18 - Galatina-Copertino (100m), Ospedale di Galatina (1,6km circa).**

#### 3. Stato di possesso

Gli immobili costituenti il Lotto 1 - al momento dei sopralluoghi - erano in possesso dei debitori eseguiti.

#### 4. Vincoli ed oneri giuridici

Dal certificato notarile redatto dal notaio ... e successiva ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente consulente - **alle quali espressamente si rimanda** - è stato possibile evincere che **sino a tutto il 05/06/2024** l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: (All.6)

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ----

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: ----

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico o altre convenzioni: -----

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: -----



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

### 4.2 Iscrizioni

**Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio del 04/07/2007, repertorio n.4252/3095 ed **iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 10/07/2007** al numero generale 29444 e al numero particolare 6123 a favore di.., per capitale di € 5.500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 16.500.000,00, durata 30 anni, a carico di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà **tra l'altro grava anche** sui beni riportati nel NCEU di Galatina (LE) al Foglio 78 Particella 193 e Foglio 78 Particella 214, oltre ai terreni riportati nel NCT di Galatina (LE) al Foglio 68 Particella 29, Foglio 78 Particelle 21, 23, 50, 51, 52, 54, 59, 71, 88, 135, 155, 161, 173, 174, 184, 185, 194, 196, 198, 199, 216, 218, 220, 221, 223 e 224.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 20 dicembre 2011 al n. 6058 di rinegoziazione di mutuo;
- In data 20 dicembre 2011 al n. 6059 di rinegoziazione di mutuo.

**Ipoteca Legale** iscrizione ex art.77 dpr 602/73 atto del 29/09/2010, repertorio n. 198847/2010 ed **iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 11/10/2010** al numero generale 38941 e al numero particolare 7279 a favore di ..., per capitale di € 52.961,35 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 105.922,70, a carico di... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà **tra l'altro grava anche** sul bene riportato nel NCEU di Galatina (LE) al- Foglio 78 Particella 193, oltre ai terreni riportati nel NCT di Galatina (LE) al Foglio 68 Particella 29, riportato in NCT a Foglio 78 Particella 21, 23, 71 e 88.

### 4.2 Trascrizioni

**Verbale di Pignoramento Immobili del 05/07/2023** - atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'Appello di Lecce, repertorio n. 2891 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 24 luglio 2023 al numero generale 27640 e al numero particolare 22479 a favore di .....

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e di ..... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà **tra l'altro grava anche** sui beni riportati nel NCEU di Galatina (LE) al Foglio 78 Particella 193, Foglio 78 Particella 214 e sui terreni riportati nel NCT di Galatina (LE) al Foglio 68 Particella 29, Foglio 78 Particelle 21, 23, 50, 51, 52, 54, 59, 71, 88, 135, 155, 161, 173, 174, 184, 185, 194, 196, 198, 199, 216, 218, 220, 221, 223 e 224.



## 5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	---
Spese straord di gestione immobiliare già deliberate, ma non ancora scadute al momento della perizia:	---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	---

## 6. Attuali e precedenti proprietari

Dal certificato notarile redatto dal notaio - **al quale espressamente si rimanda** - è stato possibile evincere che **sino a tutto il 24/08/2023** - per gli immobili appartenenti al Lotto 1 di questa relazione (distinti come Gruppo 1 e 2 nel predetto certificato notarile) quanto di seguito riportato: **(All.6)**

### GRUPPO 1 del certificato notarile

- **A...** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e .... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, gli immobili di cui al gruppo 1 del presente certificato sono pervenuti **per atto amministrativo di certificato di denunciata successione** dell'Ufficio del Registro di Lecce **del 10/11/2014**, repertorio n. 3275/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 11/12/2014 al numero di registro generale 38449 e numero di registro particolare 31855, **da ....** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data **19/12/2013 (?)** degli immobili siti nel comune di Galatina (LE) di cui alla procedura ed altri immobili.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di **Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** del Notaio .... del 14/08/2013 repertorio n.182353/2013 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 30/07/2021 al numero di registro generale 27167 e numero di registro particolare 21380 a favore di ...e .... e contro.....

*Nota CTU: la data del decesso del sig..... è incongruente con le altre notizie riportate ne certificato notarile. In realtà la data del decesso di ....il 11/08/2013. (All.4)*

- **A** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime d separazione dei beni, gli immobili di cui al gruppo 1 del presente certificato sono pervenuti per atto pubblico notarile di divisione del Notaio .... del 14/01/2000, repertorio 65070 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28/01/2000 al numero di registro generale 2525 e numero di registro particolare 1952 **da..** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e **da .....**per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.



## GRUPPO 2 del certificato notarile

- A) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, gli immobili di cui al gruppo 2 del presente certificato sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Lecce del 10/11/2014, repertorio n. 3275/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 11/12/2014 al numero di registro generale 38449 e numero di registro particolare 31855, da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 19/12/2013 (?) degli immobili siti nel comune di Galatina (LE) di cui alla procedura ed altri immobili.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di **Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** del Notaio ...del 14/08/2013 repertorio n.182353/2013 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 30/07/2021 al numero di registro generale 27167 e numero di registro particolare 21380 a favore di e contro ....e deceduto in data 11/08/2013.

*Nota CTU: la data del decesso del sig. sopra riportata (19/12/2013) è incongruente con le altre notizie riportate ne certificato notarile. In realtà la data del decesso è avvenuta il 11/08/2013. (All.4)*

- A per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili di cui al gruppo 2 del presente certificato sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio repertorio n. 34697 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 16/08/1995 al numero di registro generale 25334 e numero di registro particolare 20585 da ....per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

## 7. Pratiche edilizie

In seguito all'istanza di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente presso il Comune di Galatina (LE) - a mezzo p.e.c. in data 23/02/2024 (Comune Galatina prot.n.0018474 del 26/02/2024) - all'indirizzo telematico: [protocollo@cert.comune.galatina.le.it](mailto:protocollo@cert.comune.galatina.le.it) - l'Ufficio Tecnico del Comune di Galatina (LE) - nella persona dell'ing. ha consegnato allo scrivente in data 03/04/2024 e 10/04/2024 la documentazione che di seguito si riporta. (All.9)

Pertanto lo scrivente consulente sulla base della documentazione ricevuta, ha potuto ricostruire le seguenti storie edilizio-urbanistiche riguardanti il Copro A ed il Corpo B del presente Lotto 1:

### 1) **CORPO A** (stabilimento vinicolo)

- 1) In data 10/05/2001 il Dirigente del Comune di Galatina rilasciò al sig. unico titolare della ditta ... la **Concessione edilizia n°G27/01** per eseguire i lavori di costruzione di uno stabilimento vinicolo in agro di Galatina località "Santi Dimitri".

**Nota:** L'UTC di Galatina ha comunicato al perito d'ufficio di non aver reperito nel proprio archivio il fascicolo inerente la C.E. n°G27/01. (All.9)



- 2) In data **03/10/2005** il Responsabile del Servizio Incaricato del Comune di Galatina rilasciò al sig. unico titolare della ditta "" il **Permesso di Costruire n°225/05** per eseguire i lavori di variante (*lievi incrementi di superfici e volumi*) al progetto per la costruzione di uno stabilimento vinicolo in agro di Galatina località "*Santi Dimitri*". In riferimento al P.d.C. n.225/05 si allegano: **(All.9)**
  - I) Permesso di Costruire n°225/05
  - II) Tav.0 - Relazione tecnica;
  - III) Tav.0.i - Elaborato integrativo.
- 3) In data **08/01/2007** il Responsabile del Servizio Incaricato del Comune di Galatina certificò - a condizione - per un periodo di mesi 6 l'agibilità dello stabilimento vinicolo di proprietà del sig. , unico titolare della ditta ". **(All.9)**
- 4) In data **09/04/2008** il Responsabile del Servizio Incaricato del Comune di Galatina certificò definitivamente - a condizione - l'agibilità dello stabilimento vinicolo di proprietà del sig. unico titolare della ditta ". **(All.9)**

## 2) **CORPO B** (*frantoio e deposito attrezzi agricoli*)

- 1) In data **04/08/2000** il Dirigente del Dipartimento Urbanistica del Comune di Galatina rilasciò al sig. la **Concessione edilizia n°G37/2000** **(All.9)** per eseguire i **lavori di ristrutturazione** di un fabbricato rurale per il deposito e la lavorazione di prodotti agricoli con annesso alloggio custode in agro di Galatina località "*Angelelli*", alle condizioni di cui alle note allegate.
- 2) In data **18/02/2002** il Dirigente del Dipartimento Urbanistica del Comune di Galatina rilasciò al sig. la **Concessione edilizia n°G8/2002** **(All.9)** per eseguire i **lavori di variante** al progetto di ristrutturazione di un fabbricato rurale per il deposito e la lavorazione di prodotti agricoli con annesso alloggio custode in agro di Galatina località "*Angelelli*", alle condizioni di cui alle note allegate.
- 3) In data **10/12/2002** il Dirigente del Dipartimento Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Galatina rilasciò al sig." la **Concessione edilizia n°G63/2002** per eseguire i **lavori di variante n.2** al progetto di ristrutturazione di un fabbricato per il deposito e la lavorazione di prodotti agricoli con annessi locali amministrativi, in Galatina località "*Angelelli*", alle condizioni di cui ai pareri ASL.  
In riferimento alla C.E. n.G63/2002 si allegano: **(All.9)**
  - I) Concessione edilizia n°G63/2002;
  - II) Relazione tecnica
  - III) Elaborato integrativo.
- 4) In data **10/07/2003** il Dirigente del Dipartimento Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Galatina concesse al sig." l'**Autorizzazione di Agibilità prot.n°45602/02** in riferimento all'immobile adibito a deposito e lavorazione di prodotti agricoli con annesso locali amministrativi sito in agro di Galatina località "*Angelelli*". **(All.9)**
- 5) In data **20/10/2006** il Responsabile del Servizio Incaricato del Settore Assetto del Territorio del Comune di Galatina certificò che: "... per mero errore materiale, nella concessione edilizia n.G37/2000 del 04/08/2000, e successive varianti n.G8/02 del 18/02/2002 e n.G63/02 del 10/12/2002, è stato riportato il terreno identificato in Catasto al Foglio n.68 particella n.29, anziché quello identificato al Foglio n.78 particella n.39...". **(All.9)**



### 3) **CORPO C** (terreni)

In riferimento alla posizione urbanistica dei terreni dei fogli 78 e 68 di Galatina costituenti il Corpo C del Lotto 1 di questa relazione si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Galatina in seguito ad espressa richiesta dello scrivente consulente. (All.10)

## 8. Posizione edilizio-urbanistica e catastale dei beni eseguiti

### 8.1 Conformità edilizio-urbanistica (All.9)

#### **CORPO A** - (Stabilimento vinicolo)

Al momento dei sopralluoghi lo stato dei luoghi mostrava la seguente condizione rispetto al Permesso di Costruire n°225/05, cioè rispetto all'ultimo provvedimento autorizzativo:

#### **SECONDO PIANO SEMINTERRATO**

conforme.

#### **PRIMO PIANO SEMINTERRATO**

conforme; ad eccezione di:

1. creazione, tramite tramezzatura, del locale quadri elettrici all'interno del locale tecnico. da ritenersi difformità di modesta entità.

#### **PIANO TERRA**

conforme.

#### **PIANO PRIMO**

conforme.

#### **CORPO B** - (Frantoio e deposito attrezzi agricoli)

Al momento dei sopralluoghi lo stato dei luoghi mostrava la seguente condizione rispetto alla Concessione Edilizia n.G63/02 (2^ variante alla C.E. n.G37/00), cioè rispetto all'ultimo provvedimento autorizzativo:

#### **FRANTOIO (piano terra)**

conforme, ad eccezione di:

1. apertura e/o chiusura di alcune porte interne;
2. trasformazione della zona degustazione e vendita in abitazione (al momento del sopralluogo abitata dal sig.);
3. presenza di un soppalco nella zona degustazione e vendita;
4. la zona ufficio vendite e segreteria era arredata come abitazione; che al momento del sopralluogo - però - sembrava non utilizzata.

#### **FRANTOIO (piano soppalco/intercapedine non abitabile)**

conforme, ad eccezione:

1. della circostanza che detto soppalco - al momento del sopralluogo - era arretrato come abitazione con altezza insufficiente ( $h=2,10m < 2,70m$ ), anche se sembrava non utilizzato.

#### **DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI (piano terra)**

conforme.



## 8.2 Regolarizzazione edilizio-urbanistica:

Per la regolarizzazione delle difformità sopra citate sarà necessario:

### **Corpo A – Stabilimento vinicolo - primo piano seminterrato:**

1. presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.

### **Corpo B – Frantoio:**

1. presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.
2. ripristino destinazione d'uso autorizzata;
3. rimozione soppalco;
4. ripristino destinazione d'uso autorizzata.

## 8.3 Conformità catastale: (Al.7)

Dal punto di vista catastale, al momento dei sopralluoghi, gli immobile eseguiti di cui al presente lotto 1 sono risultati *conformi* alla documentazione presente presso gli archivi catastali, ad eccezione:

### **Corpo A – Stabilimento vinicolo**

conforme.

### **Corpo B – Frantoio:**

conforme.

## 8.4 Regolarizzazione catastale: (Al.7)

I documentali catastali non necessitano di regolarizzazione e/o allineamenti.

## 9. Certificato di Attestazione Energetica:

Certificato di Attestazione Energetica: non presente nella documentazione ricevuta dagli uffici comunali.

## 10. Ipotesi di divisibilità

Si consiglia la vendita dei Corpi A, B e C in unico lotto.





### Caratteristiche descrittive:

#### CORPO A - stabilimento vinicolo.

Struttura portante:	materiale: telaio in c.a.; condizioni: sufficienti (giudizio a vista).
Coperture:	tipologia: solai piani latero-cementizi e prefabbricati; condizioni: sufficienti (giudizio a vista).
Scale:	tipologia: interne a rampe diritte; condizioni sufficienti (giudizio a vista).
Infissi interni:	tipo: legno tamburato color bordeaux; condizioni discrete.
Infissi esterni:	tipo: alluminio (vetro camera); colore bordeaux; condizioni: discrete.
Pavimenti interni:	tipo: vari (parquet, pietra di Trani e clincker); dimensioni e colori vari; condizioni: discrete.
Pavimenti esterni:	tipo:----- --.
Impianto elettrico:	tubazioni: sottotraccia (zona uffici), a vista (zona lavorazione). collegato alla rete Enel; tensione 220/380V; Potenza= 150Kw.
Impianto idrico:	tubazioni interrate; approvvigionamento da pozzi artesiani per lavaggio pavimenti e per acqua sanitaria, da autobotte per lavaggio silos (100q/giorno in attività)
Impianto fognante:	smaltimento a seconda del tipo di refluo, in fossa Imhoff o in vasca di raccolta posta al pS2.
Impianto termico:----- --.	
Imp. climatizzazione:	l'area barriques presenta n.3 bocchettoni per aria calda/fredda generata da impianto centralizzato mediante motori elettrici posti al piano delle coperture. Pompe di calore e ventilconvettori nell'area uffici.
<b>Da segnalare:</b>	---- --

### Caratteristiche descrittive:

#### CORPO B - frantoio e deposito attrezzi agricoli.

Struttura portante:	materiale: telaio in c.a. (muratura x deposito attrezzi agricoli); condiz.: suff. (giudizio a vista).
Coperture:	tipologia: solai piani (metallica x deposito attrezzi agricoli); condizioni: suff. (giudizio a vista).
Scale:	tipologia: n.2 interne a rampe diritte; condizioni sufficienti (giudizio a vista). Ex-zona degust./vendita: legno pino americano color miele; condizioni: buone
Infissi interni:	Restante piano terra: come zona degust/vendita, condizioni manutentive: mediocri.. ex-degust./vendita: alluminio bianco (v.c.); persiane in alluminio; grate in ferro; cond. buone.
Infissi esterni:	Restante piano terra: come zona degust/vendita, condizioni manutentive: mediocri. Deposito attrezzi agricoli: alluminio con rete metallica, protezione: grate in ferro.
Pavimenti interni:	Ex-zona degust./vendita: piastrelle di gres marrone, parquet nel soppalco, condizioni buone.
Pavimenti esterni:	tipo: chianche di Cursi; condizioni: discrete.
Impianto elettrico:	tubazioni sottotraccia, collegato alla rete Enel; tensione 220V; Potenza= 40Kw ridotta a 15Kw. Deposito attrezzi agricoli: presenza di impianto di allarme.
Impianto idrico:	tubazioni interrate; approvvigionamento da pozzo artesiano. Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto fognante:	collegato Fossa Imhof e pozzo nero. Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto termico:	solo predisposizione per termo-autonomo; radiatori in alluminio; caldaia P<30.000Kcal..
Imp. climatizzazione:	ex-zona degustazione/vendita: n.1 climatizzatore 9000btu. N.3 clima all'interno del soppalco.
<b>Da segnalare:</b>	-----



## 11. Valutazione complessiva del Lotto 1:

### 11.1 Criterio di Stima

Il consulente ha scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo e del confronto di mercato mediante la ricerca di valori comparabili, nonché l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio delle superfici come indicati dal D.P.R. n.138/1998. Le superfici sono state desunte dai progetti autorizzati.

### 11.2 Fonti di informazione

Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio del Territorio, Ufficio tecnico locale, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, tecnici locali del settore, siti web specializzati, ultima versione disponibile in commercio del testo specializzato dal titolo: "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli - Provincia di Lecce" (Listino 2021 - Rilevazione anno 2020 - Edizioni Εχ&εο), contenente i più recenti Valori Immobiliari riferiti ai terreni agricoli, i quali risultano ancora attuali rispetto al mercato delle compravendite.

### 11.3 Valutazioni delle superfici (sulla base del contenuto del par.8.2, dell'All.9 e del D.P.R. n.138/1998)

Destinazioni	Mq (circa)	Coeff. ragguaglio	Sup.equiv. (mq)	Valore immobile
<b>CORPO A (stabilimento vinicolo)</b>				
<b>2° PIANO INTERRATO</b>				
p. 2° interrato - Superficie coperta	1240,00	0,80	992,00	
p. 2° interrato-intercaperdini	280,00	0,30	84,00	
<b>1°PIANO INTERRATO</b>				
p. 1° interrato - Superficie coperta	277,00	0,80	221,60	
p.1° interrato-Superf. locali tecnici	223,00	0,50	111,50	
p.1° interrato-intercaperdini	26,00	0,30	7,80	
<b>Piano TERRA</b>				
Zona produzione e imbottigliamento	965,00	0,90	868,50	
Esposizione e vendita	217,00	1,00	217,00	
Tettoie	274,00	0,30	82,20	
p.T. - scoperto di pertinenza	4000,00	0,01	40,00	
p.T. - portico	54,00	0,25	13,50	
<b>Piano PRIMO</b>				
Superficie coperta	400,00	1,00	400,00	
Terrazzo a livello	25,00	0,25	6,25	
Superficie totale equivalente ( <b>CORPO A</b> ):				3.044,35mq x €/mq 900,00 = € 2.739.915,00

### **CORPO B (frantoio e deposito attrezzi agricoli)**

Corpo edilizio antico	287,00	1,00	287,00	
Deposito e lavoraz. prodotti agricoli	241,00	0,70	168,70	
Soppalco non abitabile	121,00	0,30	36,30	
Tettoia adiacente giardino laterale	20,00	0,20	4,00	
Giardino laterale recintato	300,00	0,01	3,00	
Portico e tettoie	202,00	0,20	40,40	
Scoperto pertinenza retrostante	175,00	0,02	3,50	
Deposito attrezzi agricoli	182,00	0,25	45,50	
Area scoperta di pertinenza	2700,00	0,01	27,00	
Superficie totale equivalente ( <b>CORPO B</b> ):				615,40mq x €/mq 700,00 = € 430.780,00



**CORPO C (terreni)**

foglio	Ptc.	Qualità stimata	Classe stimata	superficie		€/ha		Stima in c.t.
78	21AA	seminativo	3 <sup>^</sup>	0.15.12	x	10.000	=	€ 10.300,00
	21AB			0.87.00				
	23	seminativo	3 <sup>^</sup>	0.92.64	x	10.000	=	€ 9.300,00
	50	seminativo	3 <sup>^</sup>	0.63.40	x	10.000		€ 6.400,00
	51AA	seminativo	1 <sup>^</sup>	0.10.02	x	14.000	=	€ 1.800,00
	51AB			0.02.40				
	52	seminativo	3 <sup>^</sup>	0.98.52	x	10.000	=	€ 9.900,00
	54AA	seminativo	1 <sup>^</sup>	1.86.24	x	14.000	=	€ 28.200,00
	54AC			0.15.05				
	54AB	vigneto	2 <sup>^</sup>	0.11.91	x	27.000	=	€ 3.300,00
	59AA	seminativo	1 <sup>^</sup>	0.23.97	x	14.000	=	€ 4.200,00
	59AB			0.00.74				
	59AC			0.04.85				
	71AA	seminativo	2 <sup>^</sup>	0.26.13	x	12.000	=	€ 20.500,00
	71AB			0.78.00				
	71AC			0.66.27				
	88AA	seminativo	3 <sup>^</sup>	0.01.17	x	10.000	=	€ 6.100,00
	88AB			0.59.63				
	135	seminativo	2 <sup>^</sup>	1.02.20	x	12.000	=	€ 12.300,00
	155AA	seminativo	1 <sup>^</sup>	0.43.00	x	14.000	=	€ 6.600,00
	155AB			0.04.05				
	161AA	seminativo	2 <sup>^</sup>	0.00.39	x	12.000	=	€ 12.300,00
	161AB			1.01.32				
	173	seminativo	3 <sup>^</sup>	0.05.40	x	10.000	=	€ 5.200,00
	174			0.45.94				
	184AA	seminativo	1 <sup>^</sup>	0.53.59	x	14.000	=	€ 8.200,00
	184AB			0.00.78				
	184AC			0.03.81				
	185	<i>Cavidotto Lecce-Grecia</i>		0.02.55	x	0,00		€ 0,00
	194	seminativo	3 <sup>^</sup>	0.56.00	x	10.000	=	€ 5.600,00
	196AA	seminativo	2 <sup>^</sup>	0.25.00	x	12.000	=	€ 26.400,00
	196AB			0.08.01				
	196AC			1.86.32				
198	<i>Relitto retrostante Corpo B</i>		0.01.57	x	0,00	=	€ 0,00	
199AA	uliveto	4 <sup>^</sup>	0.05.24	x	9.000	=	€ 3.300,00	
199AB			0.31.00					
216	seminativo	1 <sup>^</sup>	0.73.34	x	14.000	=	€ 10.300,00	
218AA	vigneto	4 <sup>^</sup>	1.65.58	x	11.000	=	€ 19.900,00	
218AB			0.14.69					
220AA	seminativo	1 <sup>^</sup> + 30%	2.13.56	x	18.200	=	€ 46.200,00	
220AB			0.40.24					
221	seminativo	4 <sup>^</sup>	0.14.66	x	7.000	=	€ 1.100,00	
223AA	seminativo	1 <sup>^</sup>	2.00.00	x	14.000	=	€ 28.000,00	
223AC	seminativo	2 <sup>^</sup>	2.90.08	x	12.000	=	€ 34.800,00	



foglio	Ptc.	Qualità stimata	Classe stimata	superficie		€/ha		Stima in c.t.
78	223AB	seminativo	3 <sup>^</sup>	1.70.00	x	10.000	=	€ 17.000,00
		uliveto	4 <sup>^</sup>	0.60.00	x	9.000	=	€ 5.400,00
	224AA	seminativo	4 <sup>^</sup>	0.13.00	x	7.000	=	€ 2.200,00
	224AB			0.06.71				
	224AC			0.10.81				
68	29AA	seminativo	4 <sup>^</sup>	2.96.11	x	7.000	=	€ 21.300,00
	29AB			0.07.68				
						Totale valore di stima <b>Corpo C</b> in c.t.:		= € 366.100,00
<b>Riepilogo Lotto 1:</b>								
Corpo A ( <i>stabilimento vinicolo</i> ):								€ 2.739.915,00
Corpo B ( <i>frantoio</i> ):								€ 430.780,00
Corpo C ( <i>terreni Dimitri e Angelelli</i> ):								€ 366.100,00
<b>Valore di Stima Lotto 1 in c.t.:</b>								<b>€ 3.537.000,00</b>
Valore del diritto pignorato (1000/1000 p.p.)								<b>€ 3.537.000,00</b>

#### 11.4 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 530.550,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	----
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: ..... <b>circa</b>	- € 6.450,00

#### 11.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile di cui al p.to A, al netto delle decurtazioni, <i>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda)</i> :	<b>€ 3.000.000,00</b>
---	-----------------------



## LOTTO 2

1000/1000 della p.p. compendio immobiliare costituito da:

- D. Fabbricato rurale**, in stato di abbandono, denominato "Masseria Chiusa" sito nel territorio di Galatina alla località "Chiusa", nel NCT di Galatina foglio 58, p.lla 132.
- E. Apezzamento di terreno** posto in agro di Galatina alle località "Chiusa" e "Papere", avente superficie catastale complessiva pari a **ha 41.51.42 circa**; nel catasto terreni di Galatina:
- **foglio 37**, particelle 49, 51, 52, 56, 65, 76, 164 e 167 per una superficie catastale pari a **ha 8.31.77 circa**;
  - **foglio 38**, particelle 78, 132, 135 e 138 per una superficie catastale pari a **ha 3.90.48 circa**;
  - **foglio 57**, particelle 89, 102, 103 per un estensione catastale pari a **ha 2.76.60 circa**;
  - **foglio 58 part.** 31, 42, 68, 108, 109, 116, 117, 131, 119, 120, 121 per una superf.cat. pari a **ha 26.52.57 circa**.

### 1. Descrizione dei beni immobili oggetto della vendita

- D. Fabbricato rurale**, in stato di abbandono, denominato "Masseria Chiusa" sito nel territorio di Galatina alla località "Chiusa", nel NCT di Galatina foglio 58, p.lla 132.

Trattasi di un fabbricato rurale, in stato di abbandono, sito nel territorio di Galatina alla località "Chiusa", circondato da una parte dei terreni del foglio 58 costituenti il Corpo E del Lotto 2.

Al momento dei sopralluoghi, il piano terra presentava una parte più antica costituita da ex-depositi e/o stalle, e da n.5 vani più piccoli un tempo destinati al ricovero delle pecore per una superficie coperta pari a **circa 365mq**, oltre ad un deposito, ubicato in adiacenza, con copertura a falde inclinate avente una superficie coperta di **circa 280mq** ed un ulteriore manufatto edilizio destinato anch'esso a deposito di **circa 130mq** coperti.

Tramite scala in muratura esterna è stato possibile raggiungere il piano primo dove erano allocati n.4 vani ed un disimpegno per una superficie coperta complessiva pari a **circa 92 mq**.

All'interno dell'area scoperta circostante di **circa 1130mq**, vi era un torrino piezometrico per l'accumulo dell'acqua prelevata dal pozzo artesiano situato al suo interno.

### Dati catastali

#### **CORPO D**

Identificato nel **Catasto Fabbricati di Galatina** in testa a: **(All.6)**

Fgl.58, pc.132, sub.--, ZC --, ctg.F/2, cl.--, consist. ---, Sup.catastale ----, Rendita: Euro ---

Indirizzo: STRADA PROVINCIALE GALATINA-COPERTINO .SNC Piano T-1



Appezamento di terreno posto in agro di Galatina alle località "Chiusa" e "Papere", avente superficie catastale complessiva pari a **ha 41.51.42 circa**; nel catasto terreni di Galatina.

Nel catasto terreni di Galatina riportato al foglio 78, con le seguenti particelle:

- E.**
- **foglio 37**, particelle 49, 51, 52, 56, 65, 76, 164 e 167 per una superficie catastale pari a **ha 8.31.77 circa**;
  - **foglio 38**, particelle 78, 132, 135 e 138 per una superficie catastale pari a **ha 3.90.48 circa**;
  - **foglio 57**, particelle 89, 102, 103 per un superficie catastale pari a **ha 2.76.60 circa**;
  - **foglio 58** part. 31, 42, 68, 108, 109, 116, 117, 131, 119, 120, 121 per una superf. catastale pari a **ha 26.52.57 circa**.

Trattasi di un comprensorio agrario esteso catastalmente 42 ettari circa, con ingresso dalla SP18 Galatina-Copertino, sulla destra per chi viaggia da Galatina verso Copertino; costituito da particelle appartenenti ai fogli 37, 38, 57 e 58 di Galatina, in particolare i terreni del foglio 58 circondano il già descritto Corpo D del presente Lotto 2.

L'intera estensione del Corpo E presenta forma planimetrica irregolare, pressochè pianeggiante, a tratti recintata e dotata di n.1 pozzo artesiano, posto nelle vicinanze del Corpo D.

Durante i sopralluoghi sono stati visitati i singoli terreni, per cui è stato eseguito un esame particolareggiato di ogni singola particella. Da tale indagine è emerso quanto di seguito illustrato.

Fgl.	Ptc.	Sup.Cat.	Classe	Stato al momento del sopralluogo	Da stimare come:
37	49AA	0.80.58	semin. irrig U <sup>^</sup>	Seminativo coltivato a cereali, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento, attraversato da elettrodoto	seminativo 1 <sup>^</sup>
	49AB	0.00.52	uliveto 2 <sup>^</sup>		
	51AA	2.40.29	vigneto 2 <sup>^</sup>	Vigneto (varietà Montepulciano), 30anni, non irriguo, allevato a cordone speronato, stato manutentivo scadente (apparentemente abbandonato), presenza di F.R. dimensioni planimetriche (2,5x5)m circa ed altezza (h=3,50m) circa, confina con SP18	vigneto 4 <sup>^</sup>
	51AB	0.19.10	seminativo 2 <sup>^</sup>		
	52AA	0.44.90	vigneto 1 <sup>^</sup>	Vigneto (varietà negramaro), 30anni, non irriguo, allevato a cordone speronato, ben condotto	vigneto 1 <sup>^</sup>
	52AB	0.03.31	seminativo 2 <sup>^</sup>		
	56AA	1.83.68	seminativo 1 <sup>^</sup>	Come fgl.37 ptc.49, no presenza di elettrodoto	seminativo 1 <sup>^</sup>
	56BB	0.09.42	uliveto 2 <sup>^</sup>		
	65AA	1.41.07	seminativo 1 <sup>^</sup>	Come fgl.37 ptc.56	seminativo 1 <sup>^</sup>
	65AB	0.00.94	uliveto 2 <sup>^</sup>		



Fgl.	Ptc.	Sup.Cat.	Classe	Stato al momento del sopralluogo	Da stimare come:
37	76AA	0.28.70	vigneto 1^	Vigneto (varietà negramaro), 30anni, non irriguo, allevato a cordone speronato, condotto, confina con SP18	ben vigneto 1^
	76AB	0.01.12	seminativo 2^		
	164AA	0.43.45	vigneto 1^	Vigneto (varietà negramaro), 30anni, non irriguo, allevato a cordone speronato, ben condotto	vigneto 1^
	164AB	0.02.94	seminativo 2^		
	167AA	0.30.40	vigneto 1^	Vigneto (varietà negramaro), 30anni, non irriguo, allevato a cordone speronato, condotto, confina con SP18	ben vigneto 1^
	167AB	0.01.35	seminativo 2^		
38	78	0.66.54	vigneto 1^	Vigneto (varietà merlot), 20anni, non irriguo, allevato a cordone speronato, stato manutentivo scadente (apparentemente abbandonato)	vigneto 4^
	132AA	0.08.43	seminativo 3^	Vigneto (varietà merlot e montepulciano), 20anni, non irriguo, allevato a cordone speronato, stato manutentivo scadente (apparentemente abbandonato)	vigneto 4^
	132AB	2.49.83	vigneto 2^		
	135AA	0.41.80	sem.irrig.U^	Seminativo coltivato a cereali, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento	seminativo 1^
	135AB	0.01.59	uliveto 4^		
	138AA	0.12.06	seminativo 1^	Seminativo coltivato a cereali, irriguo, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento	seminativo 1^
138AB	0.10.23	uliveto 2^			
57	89	0.56.00	seminativo 3^	Recintata con muro (h=2m), in sede di sopralluogo i debitori eseguiti hanno dichiarato che essa è in possesso di altra proprietà in forza di accordo verbale che nel contempo ha permesso ai debitori l'uso della ptc.56 del fgl.58, quest'ultima non oggetto di pignoramento	----
	102AA	0.25.00	seminativo 2^	Vigneto (varietà primitivo rosso), 20anni, non irriguo, allevato a cordone speronato, ben condotto	vigneto 2^
	102AB	1.86.32	uliveto 2^		
	103	0.08.15	seminativo 2^	Come fgl.57 ptc.89	----
58	31	0.05.25	vigneto 2^	Come fgl.58 ptc.109	vigneto 4^
	42AA	0.19.61	seminativo 3^	Vigneto (varietà negramaro), 20anni, non irriguo, allevato a Guyot, potatura secca eseguita, confina con SP18	vigneto 2^
	42AB	2.26.19	vigneto 2^		
	68	0.24.40	vigneto 2^	Come fgl.58 ptc.109, con presenza di F.R. dimensioni planimetriche (10x6)m circa ed altezza h=4,25m	vigneto 4^



Fgl.	Ptc.	Sup.Cat.	Classe	Stato al momento del sopralluogo	Da stimare come:
58	108	0.27.25	vigneto 2^	Come fgl.58 ptc.109, ma non confina con strada vicinale	vigneto 4^
	109	7.46.26	vigneto 2^	Vigneto (varietà merlot), 20anni, non irriguo, allevato a cordone speronato, stato manutentivo scadente (apparentemente abbandonato), confina con strada vicinale	vigneto 4^
	116AA	0.08.36	seminativo 3^	Vigneto (varietà negramaro), 20anni, non irriguo, allevato a cordone speronato, potatura secca eseguita, condotto, confina con strada vicinale	vigneto 2^
	116AB	0.03.78	uliveto 3^		
	116AC	0.78.25	vigneto 2^		
	117	0.27.32	seminativo 1^	Come fgl.58 ptc.116, non confina con strada vicinale	vigneto 2^
	131AA	9.10.00	vigneto 2^	Vigneto (varietà Chardonnay, Fiano e Negramaro), 20anni, non irriguo, presenza di idranti, allevato a Guyot, sesto d'impianto (2,20x1,10)m, regolarmente manotenuto, potatura secca eseguita, accessibile da SP18, presenza recinzione lungo SP 18	vigneto 2^
	131AB	4.96.60	seminativo 2^	Seminativo coltivato a cereali, stadio fenologico della coltura: in fase di accestimento	seminativo 2^
	119	0.34.95	vigneto 2^	Come fgl.58 ptc.109, ma non confina con strada vicinale	vigneto 4^
	120AA	0.04.52	seminativo 3^	Come fgl.58 ptc.116	vigneto 2^
	120AB	0.32.74	vigneto 2^		
	121AA	0.00.54	seminativo 3^	Come fgl.58 ptc.116	vigneto 2^
	121AB	0.06.55	vigneto 2^		

#### Dati catastali

#### CORPO E

Identificato nel Catasto Terreni di **Galatina** in testa a: **(All.8)**





foglio	Ptc.	Porz.	Qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
37	49	AA	semin.irriguo	U^	0.80.58	74,91	39,54
		AB	uliveto	2^	0.00.52	0,17	0,17
	51	AA	vigneto	2^	2.40.29	372,30	186,15
		AB	seminativo	2^	0.19.10	9,37	6,41
	52	AA	vigneto	1^	0.44.90	92,76	41,74
		AB	seminativo	2^	0.03.31	1,62	1,11
	56	AA	seminativo	1^	1.83.68	113,84	66,40
		AB	uliveto	2^	0.09.42	3,16	3,16
	65	AA	seminativo	1^	1.41.07	87,43	51,00
		AB	uliveto	2^	0.00.94	0,32	0,32
	76	AA	vigneto	1^	0.28.70	59,29	29,68
		AB	seminativo	2^	0.01.12	0,55	0,38
	164	AA	vigneto	1^	0.43.45	89,76	40,39
		AB	seminativo	2^	0.02.94	1,44	0,99
167	AA	vigneto	1^	0.30.40	62,80	28,26	
	AB	seminativo	2^	0.01.35	0,66	0,45	
38	78		vigneto	1^	0.66.54	137,46	61,86
	132	AA	seminativo	3^	0.08.43	2,83	2,39
		AB	vigneto	2^	2.49.83	387,08	193,54
	135	AA	seminativo	1^	0.41.80	25,91	15,11
		AB	uliveto	2^	0.01.59	0,53	0,53
	138	AA	seminativo	1^	0.12.06	7,47	4,36
AB		uliveto	2^	0.10.23	3,43	3,43	
57	89		seminativo	2^	0.13.76	6,75	4,62
	102	AA	vigneto	2^	2.36.16	365,90	182,95
		AB	seminativo	2^	0.18.53	9,09	6,22
103		uliveto	2^	0.08.15	2,74	2,74	
58	31		vigneto	2^	0.05.25	8,13	4,07
	42	AA	seminativo	3^	0.19.61	6,58	5,57
		AB	vigneto	2^	2.26.19	350,45	175,23
	68		vigneto	2^	0.24.40	37,80	18,90
	108		vigneto	2^	0.27.25	42,22	21,11
	109		vigneto	2^	7.46.26	1.156,23	578,12
	116	AA	seminativo	3^	0.08.36	2,81	2,37
		AB	uliveto	3^	0.03.78	0,88	0,88
		AC	vigneto	2^	0.78.25	121,24	60,62
	117		vigneto	2^	0.27.32	42,33	21,16
	131	AA	vigneto	2^	9.10.00	1.409,93	704,96
AB		seminativo	2^	4.96.60	243,65	166,71	
119		vigneto	2^	0.34.95	54,15	27,08	



foglio	Ptc.	Porz.	Qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
58	120	AA	seminativo	3^	0.04.52	1,52	1,28
		AB	vigneto	2^	0.32.74	50,73	25,36
	121	AA	seminativo	3^	0.00.54	0,18	0,15
		AB	vigneto	2^	0.06.55	10,15	5,07

#### 1B) Confini catastali

**Nord:** ptc. varie; **Sud:** ptc. varie; **Ovest:** SP 18 Galatina-Copertino; **Est:** ptc. varie (All.8)

#### 2. Descrizione sommaria

Caratteristiche zona: **zona periferica, traffico normale, parcheggi ----.**

Caratteristiche zone limitrofe: **agricole.**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione: **si.**

Dista da centro cittadino di Galatina: (3,0Km circa).

Servizi offerti dalla zona: **S.P18 Galatina-Copertino (0 Km), SS101 Lecce-Gallipoli (3,9km circa).**

#### 3. Stato di possesso

Gli immobili esegutati - al momento dei sopralluoghi - erano in possesso dei debitori esegutati.

#### 4. Vincoli ed oneri giuridici

Dal certificato notarile redatto dal notaio .. e successiva ispezione ipotecaria eseguta dal consulente - **alle quali espressamente si rimanda** - è stato possibile evincere che **sino a tutto il 05/06/2024** l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: (All.6)

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ----

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: ----

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico o altre convenzioni: ----

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ----



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

### 4.2 Iscrizioni

**Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio .. del 04/07/2007, repertorio n.4252/3095 ed **iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 10/07/2007** al numero generale 29444 e al numero particolare 6123 a favore di, per capitale di € 5.500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 16.500.000,00, durata 30 anni, a carico di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà **tra l'altro grava anche** sui beni riportati nel NCT di Galatina (LE) al Foglio 37 Particella 49, 51, 52, 56, 65, 76, 164 e 167 e Foglio 38 Particella 78, 132, 135 e 138 e Foglio 57 Particella 89, 102 e 103 e Foglio 58 Particelle 31, 42, 68, 108, 109, 116, 117, 131, 119, 120 e 121 oltre sul bene riportato nel NCEU al Foglio 58 Particella 132.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 20 dicembre 2011 al n. 6058 di rinegoziazione di mutuo;
- In data 20 dicembre 2011 al n. 6059 di rinegoziazione di mutuo.

**Ipoteca Legale** iscrizione ex art.77 dpr 602/73 atto del 29/09/2010, repertorio n. 198847/2010 ed **iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 11/10/2010** al numero generale 38941 e al numero particolare 7279 a favore di ... , per capitale di € 52.961,35 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 105.922,70, a carico di.. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà **tra l'altro grava anche** sui terreni riportati nel NCT di Galatina (LE) al Foglio 58 Particella 116 e 117.

### 4.2 Trascrizioni

**Verbale di Pignoramento Immobili del 05/07/2023** - atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'Appello di Lecce, repertorio n. 2891 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 24 luglio 2023 al numero generale 27640 e al numero particolare 22479 a favore di a carico di per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e di per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà **tra l'altro grava anche** sui beni riportati nel NCEU di Galatina (LE) al Foglio 58 Particella 132 e sui terreni riportati nel NCT di Galatina (LE) al Foglio 37 Particella 49, 51, 52, 56, 65, 76, 164, 167 e al Foglio 38 Particelle 78, 132, 135, 138 e al Foglio 57 Particelle 89, 102, 103 e al Foglio 58 Particelle 31, 42, 68, 108, 109, 116, 117, 131, 119, 120 e 121.



## 5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	---
Spese straord di gestione immobiliare già deliberate, ma non ancora scadute al momento della perizia:	---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	---

## 6. Attuali e precedenti proprietari

Dal certificato notarile redatto dal notaio - **al quale espressamente si rimanda** - è stato possibile evincere che **sino a tutto il 24/08/2023** - per gli immobili appartenenti al Lotto 2 di questa relazione (distinti come Gruppo 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 nel predetto certificato notarile) quanto di seguito riportato: **(All.6)**

### GRUPPO 3 del certificato notarile

- **A)** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, gli immobili di cui al gruppo 3 del presente certificato sono pervenuti **per atto amministrativo di certificato di denunciata successione** dell'Ufficio del Registro di Lecce del **10/11/2014**, repertorio n.3275/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 11/12/2014 al numero di registro generale 38449 e numero di registro particolare 31855, **da...** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 19/12/2013 (?) degli immobili siti nel comune di Galatina (LE) di cui alla procedura ed altri immobili.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di **Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** del Notaio .. del 14/08/2013 repertorio n.182353/2013 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 30/07/2021 al numero di registro generale 27167 e numero di registro particolare 21380 a favore di e contro.

*Nota CTU: la data del decesso del sig ....sopra riportata (19/12/2013) è incongruente con le altre notizie riportate nel certificato notarile. In realtà la data del decesso è avvenuta il 11/08/2013. (All.4)*

- **A** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili di cui al gruppo 3 del presente certificato sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio del 14/07/2000, repertorio 65966 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 27/07/2000 al numero di registro generale 22599 e numero di registro particolare 17229 **da per i** diritti pari a 1/2 di piena proprietà.



#### GRUPPO 4 del certificato notarile

- A) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, gli immobili di cui al gruppo 4 del presente certificato sono pervenuti **per atto amministrativo di certificato di denunciata successione** dell'Ufficio del Registro di Lecce del **10/11/2014**, repertorio n. 3275/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 11/12/2014 al numero di registro generale 38449 e numero di registro particolare 31855, **da** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 19/12/2013 (?) degli immobili siti nel comune di Galatina (LE) di cui alla procedura ed altri immobili.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di **Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** del Notaio del 14/08/2013 repertorio n.182353/2013 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 30/07/2021 al numero di registro generale 27167 e numero di registro particolare 21380 a favore di.. e contro.

*Nota CTU: la data del decesso del sig. sopra riportata (19/12/2013) è incongruente con le altre notizie riportate nel certificato notarile. In realtà la data del decesso è avvenuta il 11/08/2013. (All.4)*

- A) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili di cui al gruppo 4 del presente certificato sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio del 17/07/1995 repertorio n.95006 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 19/07/1995 al numero di registro generale 23095 e numero di registro particolare 18680 **da** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, ... per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà.

#### GRUPPO 5 del certificato notarile

- A) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, gli immobili di cui al gruppo 5 del presente certificato sono pervenuti **per atto amministrativo di certificato di denunciata successione** dell'Ufficio del Registro di Lecce del **10/11/2014**, repertorio n. 3275/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 11/12/2014 al numero di registro generale 38449 e numero di registro particolare 31855, **da** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili siti nel comune di Galatina (LE) di cui alla procedura ed altri immobili.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di **Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** del Notaio del 14/08/2013 repertorio n.182353/2013 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 30/07/2021 al numero di



registro generale 27167 e numero di registro particolare 21380 a favore di e contro

- 
- 
- 
- A) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili di cui al gruppo 5 del presente certificato sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio del 09/05/1995 repertorio n.34458 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 22/05/1995 al numero di registro generale 16686 e numero di registro particolare 13439 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

#### **GRUPPO 6 del certificato notarile**

- A) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, gli immobili di cui al gruppo 6 del presente certificato sono pervenuti **per atto amministrativo di certificato di denunciata successione** dell'Ufficio del Registro di Lecce **del 10/11/2014**, repertorio n. 3275/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 11/12/2014 al numero di registro generale 38449 e numero di registro particolare 31855, **da...** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data **19/12/2013 (?)** degli immobili siti nel comune di Galatina (LE) di cui alla procedura ed altri immobili.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di **Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** del Notaio del 14/08/2013 repertorio n.182353/2013 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 30/07/2021 al numero di registro generale 27167 e numero di registro particolare 21380 a favore di ....e contro...

- A) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili di cui al gruppo 6 del presente certificato sono pervenuti per atto di permuta del Notaio del 21/04/2000 repertorio n.65606 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 08/05/2000 al numero di registro generale 13656 e numero di registro particolare 10488 **da** per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, da ... per i diritti pari a 1/1 di usufrutto.



#### GRUPPO 7 del certificato notarile

- A per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, gli immobili di cui al gruppo 7 del presente certificato sono pervenuti **per atto amministrativo di certificato di denunciata successione** dell'Ufficio del Registro di Lecce del **10/11/2014**, repertorio n. 3275/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 11/12/2014 al numero di registro generale 38449 e numero di registro particolare 31855, **da** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data **19/12/2013 (?)** degli immobili siti nel comune di Galatina (LE) di cui alla procedura ed altri immobili.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di **Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** del Notaio del 14/08/2013 repertorio n.182353/2013 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 30/07/2021 al numero di registro generale 27167 e numero di registro particolare 21380 a favore di ....e contro....

*Nota CTU: la data del decesso del sig. sopra riportata (19/12/2013) è incongruente con le altre notizie riportate nel certificato notarile. In realtà la data del decesso di è avvenuta il 11/08/2013. (All.4)*

- A per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili di cui al gruppo 7 del presente certificato sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio del 31/05/2000 repertorio n.65760 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 15/06/2000 al numero di registro generale 18005 e numero di registro particolare 13726 **da** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

#### GRUPPO 8 del certificato notarile

- A) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, gli immobili di cui al gruppo 6 del presente certificato sono pervenuti **per atto amministrativo di certificato di denunciata successione** dell'Ufficio del Registro di Lecce del **10/11/2014**, repertorio n. 3275/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 11/12/2014 al numero di registro generale 38449 e numero di registro particolare 31855, **da ..** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data **19/12/2013 (?)** degli immobili siti nel comune di Galatina (LE) di cui alla procedura ed altri immobili.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di **Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** del Notaio del 14/08/2013 repertorio n.182353/2013 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 30/07/2021 al numero di registro generale 27167 e numero di registro particolare 21380 a favore di ....e contro.



*Nota CTU: la data del decesso del sig. sopra riportata (19/12/2013) è incongruente con le altre notizie riportate nel certificato notarile. In realtà la data del decesso è avvenuta il 11/08/2013. (All.4)*

- A per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili di cui al gruppo 8 del presente certificato sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio del 02/07/1991 repertorio n.76092/15103 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 04/07/1991 al numero di registro generale 25021 e numero di registro particolare 20815 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

#### **GRUPPO 9 del certificato notarile**

- A per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, gli immobili di cui al gruppo 9 del presente certificato sono pervenuti **per atto amministrativo di certificato di denunciata successione** dell'Ufficio del Registro di Lecce del **10/11/2014**, repertorio n. 3275/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 11/12/2014 al numero di registro generale 38449 e numero di registro particolare 31855, da degli immobili siti nel comune di Galatina (LE) di cui alla procedura ed altri immobili.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di **Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** del Notaio del 14/08/2013 repertorio n.182353/2013 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 30/07/2021 al numero di registro generale 27167 e numero di registro particolare 21380 a favore di e contro.

*Nota CTU: la data del decesso del sig. sopra riportata (19/12/2013) è incongruente con le altre notizie riportate nel certificato notarile. In realtà la data del decesso è avvenuta il 11/08/2013. (All.4)*

- A) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili di cui al gruppo 9 del presente certificato sono pervenuti per atto di permuta del Notaio del 14/07/2000 repertorio n.65965 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 27/07/2000 al numero di registro generale 22598 e numero di registro particolare 17228 da per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale, da per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale, da... per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.





## GRUPPO 10 del certificato notarile

- A) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, gli immobili di cui al gruppo 10 del presente certificato sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Lecce del 10/11/2014, repertorio n. 3275/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 11/12/2014 al numero di registro generale 38449 e numero di registro particolare 31855, da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 19/12/2013 (?) degli immobili siti nel comune di Galatina (LE) di cui alla procedura ed altri immobili.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di **Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario** del Notaio del 14/08/2013 repertorio n.182353/2013 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 30/07/2021 al numero di registro generale 27167 e numero di registro particolare 21380 a favore di e contro.

*Nota CTU: la data del decesso del sig. sopra riportata (19/12/2013) è incongruente con le altre notizie riportate nel certificato notarile. In realtà la data del decesso è avvenuta il 11/08/2013. (All.4)*

- A ... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili di cui al gruppo 10 del presente certificato sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio del 22/02/1993 repertorio n.31756 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 08/03/1993 al numero di registro generale 7118 e numero di registro particolare 6068 da per i diritti pari a 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

## 7. Pratiche edilizie

### 1) CORPO D (Masseria Chiusa)

Trattasi di antica costruzione (ante 1942), in stato di abbandono, in riferimento alla quale l'U.T.C. di Galatina non ha prodotto alcuna documentazione edilizio-urbanistica.

### 3) CORPO E (terreni)

In riferimento alla descrizione dei terreni dei fogli 37, 38, 57 e 58 di Galatina costituenti il Corpo E del Lotto 2 di questa relazione si rimanda agli allegati certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Galatina in seguito ad espressa richiesta dello scrivente consulente. (All.12)



## 8. Posizione edilizio-urbanistica e catastale dei beni eseguiti

8.1 Conformità edilizio-urbanistica: -----

8.2 Regolarizzazione edilizio-urbanistica: -----

8.3 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale, al momento dei sopralluoghi, i terreni eseguiti di cui al presente lotto 2 sono risultati *conformi* alla documentazione presente presso gli archivi catastali, ad eccezione:  
*Nulla da segnalare.*

8.4 Regolarizzazione catastale: -----

## 9. Certificato di Agibilità e Certificato di Attestazione Energetica: -----

## 10. Ipotesi di divisibilità

Si consiglia la vendita dei Corpi D e E in unico lotto.

## 11. Valutazione complessiva del **Lotto 2**:

### 11.1 Criterio di Stima

Il consulente ha scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo e del confronto di mercato mediante la ricerca di valori comparabili, nonché l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio delle superfici come indicati dal D.P.R. n.138/1998. Le superfici sono state desunte dai progetti autorizzati.

### 11.2 Fonti di informazione

Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio del Territorio, Ufficio tecnico locale, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, tecnici locali del settore, siti web specializzati, ultima versione disponibile in commercio del testo specializzato dal titolo: "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli – Provincia di Lecce" (Listino 2021 - Rilevazione anno 2020 - Edizioni  $\epsilon\chi\epsilon\theta$ ), contenente i più recenti Valori Immobiliari riferiti ai terreni agricoli, i quali risultano ancora attuali rispetto al mercato delle compravendite.

### 11.3 Valutazioni delle superfici (sulla base del contenuto del par.8.2, dell'All.9 e del D.P.R. n.138/1998)

Destinazioni	Mq (circa)	Coeff. ragguaglio	Sup.equiv. (mq)	Valore immobile
<b>CORPO D (Masseria Chiusa)</b>				
<b>PIANO TERRA</b>				
Corpo antico	365,00	1,00	365,00	
Deposito a falde inclinate	280,00	0,40	112,00	
Deposito in muratura	130,00	0,60	78,00	
<b>PIANO PRIMO</b>				
Superficie coperta	92,00	0,60	55,20	
Superficie totale equivalente <b>CORPO D</b> : 610,20mq x €/mq 200,00 =				€ 122.040,00
Area scoperta di sedime (circa 1130mq) e torrino con pozzo artesiano = (a corpo) =				€ 17.960,00
Totale valore di stima <b>CORPO D</b> =				€ 140.000,00



**CORPO E** (terreni località Chiusa, Papere e Piccole Vore)

foglio	Ptc.	Qualità stimata	Classe stimata	superficie		€/ha		Stima in c.t.
37	49AA 49AB	seminativo	1^	0.80.58 0.00.52	x	14.000	=	€ 11.400,00
	51AA 51AB	vigneto	4^	2.40.29 0.19.10	x	11.000	=	€ 28.600,00
	52AA 52AB	vigneto	1^	0.44.90 0.03.31	x	35.000	=	€ 16.900,00
	56AA 56AB	seminativo	1^	1.83.68 0.09.42	x	14.000	=	€ 27.100,00
	65AA 65AB	seminativo	1^	1.41.07 0.00.94	x	14.000	=	€ 19.900,00
	76AA 76AB	vigneto	1^	0.28.70 0.01.12	x	35.000	=	€ 10.500,00
	164AA 164AB	vigneto	1^	0.43.45 0.02.94	x	35.000	=	€ 16.300,00
	167AA 167AB	vigneto	1^	0.30.40 0.01.35	x	35.000	=	€ 11.200,00
38	78	vigneto	4^	0.66.54	x	11.000	=	€ 7.400,00
	132AA 132AB	vigneto	4^	0.08.43 2.49.83	x	11.000	=	€ 28.400,00
	135AA 135AB	seminativo	1^	0.41.80 0.01.59	x	14.000	=	€ 6.100,00
	138AA 138AB	seminativo	1^	0.12.06 0.10.23	x	14.000	=	€ 3.200,00
57	89	seminativo	2^	0.56.00	x	12.000	=	€ 6.800,00
	102AA 102AB	vigneto	2^	0.25.00 1.86.32	x	27.000	=	€ 57.100,00
	103	seminativo	2^	0.08.15	x	12.000	=	€ 1.000,00
58	31	vigneto	4^	0.05.25	x	11.000	=	€ 600,00
	42AA 42AB	vigneto	2^	0.19.61 2.26.19	x	27.000	=	€ 66.400,00
	68	vigneto	4^	0.24.40	x	11.000	=	€ 2.700,00
	108	vigneto	4^	0.27.25	x	11.000	=	€ 3.000,00
	109	vigneto	4^	7.46.26	x	11.000	=	€ 82.100,00
	116AA 116B 116AC	vigneto	2^	0.08.36 0.03.78 0.78.25	x	27.000	=	€ 24.400,00
	117	seminativo	1^	0.27.32	x	14.000	=	€ 3.900,00
	131AA	vigneto	2^	9.10.00	x	27.000	=	€ 245.700,00
	131AB	seminativo	1^	4.96.60	x	14.000	=	€ 69.600,00
	119	vigneto	4^	0.34.95	x	11.000	=	€ 3.900,00
	120AA 120AB	vigneto	2^	0.04.52 0.32.74	x	27.000	=	€ 10.100,00
121AA 121AB	vigneto	2^	0.00.54 0.06.55	x	27.000	=	€ 2.000,00	
<b>Totale valore di stima Corpo E</b>							=	<b>€ 766.300,00</b>



Riepilogo Lotto 2:	
<b>Corpo D (Masseria Chiusa):</b>	€ 140.000,00
<b>Corpo E (terreni):</b>	€ 766.300,00
<b>Valore di Stima Lotto 2 in c.t.:</b>	<b>€ 906.000,00</b>
Valore del diritto pignorato (1000/1000 p.p.)	<b>€ 906.000,00</b>

#### 11.4 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 135.900,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	----
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: ..... <b>circa</b>	- € 0,00

#### 11.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile di cui al p.to A, al netto delle decurtazioni, <i>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda)</i> : _____	<b>€ 770.000,00</b>
---	---------------------

Galatina (LE), 16/06/2024  
**Il Consulente Tecnico del Giudice**  
 Ing. Antonio De Vitis

