

**BENI IN GALATINA
VICINALE GUIDANO
BENE IMMOBILE – TERRENO CON FABBRICATO RURALE
1000/1000 PIENA PROPRIETA'
LOTTO 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. In seguito al sopralluogo effettuato il CTU ha ritenuto opportuno formare un unico lotto in quanto i beni immobili, oggetto di Procedura Esecutiva, sono in stretta correlazione tra loro.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un immobile, fabbricato rurale e terreno agricolo, sito nel comune di Galatina.

Immobile distinto al NCEU Comune di Galatina, **foglio 68 - particella 10** (fabbricato rurale) – **particella 11** (terreno). All'immobile oggetto di pignoramento si arriva da una traversa della SP 18 Galatina – Collemeto, denominata Via dei Ciliegi, in Contrada lo Vita, proseguendo sulla quale si arriva alla via denominata vicinale Guidano, e dopo circa 1,00 Km, sulla sinistra si arriva alla proprietà, alla quale si accede da un cancello in ferro posto su una recinzione metallica.

Si precisa che sulla P.lla 11 (terreno) è presente un Procedimento di Espropriazione per pubblica utilità costituito da asservimento coattivo per passaggio di cavidotto aereo con relativa posa sul terreno e nel sottosuolo di un palo di sostegno con espropriazione di una Superficie Totale di asservimento pari a 756,48 mq e Lunghezza del tratto pari a 189,12 metri (cfr. Allegato 10).

Superficie lorda complessiva 117.120,00 mq (ha 11, are 71, ca 20), di cui 146,00 mq (01 are, 46 ca) di seminativo, 116.974,00 mq (ha 11, are 69, ca 74) di uliveto, oltre a 37,00 mq fabbricato rurale.

Identificato in catasto:

- Comune di Galatina - foglio 68 - p.la 11 – Porz AA - SEMINATIVO - classe - 3 - Superficie are 01 ca 46 – Reddito Dominicale euro 0,49 - Reddito Agrario euro 271,85 - Porz AB - ULIVETO - classe - 3 - Superficie ha 11 are 69 ca 74 – Reddito Dominicale euro 271,85 - Reddito Agrario euro 271,85; foglio 68 – p.la 10 – Qualità Classe FABB DIRUTO – Superficie 37 mq; intestati a:

_____ - proprietà per 1000/1000 - Atto del 12.02.2004 Pubblico Ufficiale ANGLANA MASSIMO Sede LEVERANO (LE) Repertorio n. _____ - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. _____ 2004 Reparto PI di LECCE in atti dal 10/03/2004 (cfr. Allegato 03)

COERENZE: (da est in senso orario) Fg.78 P.lle 250, 5 – Fg.68 P.lle 29, 30, Strada Vicinale Due Trappeti - Fg.68 P.lle 73, 86, 119, 118, 117 - Fg.68 P.lle 36, 37, 38, 39, Vicinale Guidano (cfr. Allegato 04).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Extraurbana / SANTA BARBARA E ZONA AGRICOLA ESTERNA AI NUCLEI URBANI (cfr. Allegato 08).

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione.

Principali collegamenti pubblici (Km): SP 18 Galatina - Collemeto a 0,1 Km – SS101 a 5,70 Km – Stazione ferroviaria Galatina Centrale a 4,00 Km.

Servizi offerti dalla zona: il Lotto è collocato in una zona periferica, in Vicinale Guidano, traversa di SP18, quest'ultima la collega con il centro della cittadina di Galatina pertanto, non vi è alcuna difficoltà a raggiungere uffici, banche, etc.

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE
Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna



Alla data del sopralluogo il terreno risulta coltivato ad uliveto dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **Procedimento di espropriazione per pubblica utilità finalizzato per l'esecuzione dei lavori di costruzione ed esercizio di impianto integrato di produzione elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica e di produzione agricola biologica, delle opere ed infrastrutture connesse denominato "Torre Pinta" con potenza di immissione pari a 6000 KWn e potenza di picco pari a 7.515 Kwp. Comunicazione ex art. 17 comma 2 del DPR 327/01 (cfr. Allegato 10).***

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.2.1. ***Inscrizioni: Ordinanza di sequestro conservativo Registro Generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] del 25/08/2005 – Atto Giudiziario del 08/07/2005 Numero di repertorio [REDACTED] 2005 - Pubblico Ufficiale o Autorità emittente TRIBUNALE DI LECCE C.F. 80012740751 Sede LECCE(LE) – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – [REDACTED] ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a Favore [REDACTED]***

[REDACTED]

[REDACTED] – Il sequestro conservativo viene trascritto sino alla concorrenza di complessivi Euro [REDACTED] distribuiti nel modo seguente: - [REDACTED]

[REDACTED] (Doc. in Atti).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento Immobiliare [REDACTED] Registro generale e [REDACTED] Registro particolare / del 06.06.2022 – notif. Uff. U.N.E.P.. Corte d'Appello di Lecce del 19/05/2022; a Favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] – Il Pignoramento viene trascritto a garanzia della somma di Euro [REDACTED] oltre interessi, spese ed accessori occorsi ed occorrendi (Doc. in Atti).

4.2.3. *Altri oneri:*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: (cfr. Allegato 07)*

L'area ricade nel vigente P.R.G del Comune di Galatina, approvato con Delibera Consiglio Comunale n.62 del 06/12/2005 e successive varianti, in zona "E3 – zone agricole" regolamentate dall' **art. 5.2.4 delle N.T.A.**

1. Sono le zone che in base all'analisi geomorfologica ed agricola risultano di normale sensibilità idrogeologica e ambientale. Sono aree destinate al mantenimento e all'incremento della produzione agricola e delle attività ad essa connesse.

Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 51 punto g) della L.R. n. 56/80 i nuovi interventi



in tali zone sono così disciplinati:

- **Lotto minimo di intervento:** 10.000 mq;
- **Iff** (indice di fabbricabilità fondiaria): 0.05 mc/mq (nell'ambito del quale 0.03 mc/mq possono essere destinati a residenze);
- **H max** (altezza massima): ml 8,00 salvo costruzioni speciali;
- **Rc** (Rapporto di copertura): secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 2% della S.f.;
- **Dc** (Distanza dai confini): >_ ml 10,00;
- **Df** (Distanza dai fabbricati): >_ ml 20,00;
- **Ds** (Distanza dal ciglio delle strade): comunali, >_ ml 10,00; provinciali, regionali, statali, secondo DIM 01.08.58_(...)

2. In esse sono ammesse residenze, impianti di prima lavorazione, attrezzature al servizio diretto di produzione agricola (...), attività industriali connesse con l'agricoltura, l'allevamento del bestiame e/o avicolo con attrezzature per lo stallaggio e l'allevamento, concimaie, silos ed altri impianti di immagazzinaggio, industrie estrattive, depositi di carburanti, le reti di telecomunicazioni, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e lubrificanti; sono inoltre ammesse attività di produzione e trasformazione di energia eolica, solare, fotovoltaica, ecc. (...)

5. E' consentita l'installazione di serre. (...)

6. E' consentita l'attività agrituristica (...)

7. E' consentito l'insediamento di attività pericolose (...)

8. E' consentita l'attività di rottamazione auto (..)

Dal sopralluogo effettuato è stato rilevato che il terreno risulta essere un terreno recintato a Nord, a confine con Strada Vicinale Guidano, da recinzione metallica costituita da pali e rete metallici, mentre sui restanti lati non risulta esserci alcuna recinzione. Sul terreno risultano piantumati un totale di circa 800 alberi di ulivo di età giovane, di circa due anni. Il fabbricato rurale, costituito da un unico vano a pianta quadrata, interamente coperto con volta in pietra del tipo a botte, contrariamente a quanto indicato catastalmente, non risulta Diruto, bensì fatiscente e in stato di avanzato degrado.

4.3.2. **Conformità catastale:** la visura catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce, relativamente alla **Particella 10**, è risultata difforme dallo stato dei luoghi, in quanto, in seguito a sopralluogo, il CTU ha potuto constatare come il Fabbricato Rurale mantenga le sue caratteristiche di superficie e volume in quanto sono presenti sia le murature che la copertura, quest'ultima in pietra del tipo a botte. Sarà dunque necessario un aggiornamento (cfr. Allegato 03). Essendo un Fabbricato Rurale non è presente la planimetria catastale.

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): €. **2.000,00** per Aggiornamento catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non documentabili**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

_____ proprietà per 1000/1000 - Atto del 12.02.2004 Pubblico Ufficiale ANGLANA MASSIMO Sede _____ n. _____ - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. _____/2004 Reparto PI di LECCE in atti dal 10/03/2004 (cfr. Allegato 03)



6.2 Precedente proprietario:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] (cfr. Allegato 03)

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuno**DESCRIZIONE TERRENO E FABBRICATO RURALE DI CUI AL PUNTO A**

Come già brevemente descritto al punto A, il terreno oggetto della vendita è ubicato in Contrada Guidano, a Galatina. Si precisa che sulla P.lla 11 (terreno) è presente un Procedimento di Espropriazione per pubblica utilità costituito da asservimento coattivo per passaggio di cavidotto aereo con relativa posa sul terreno e nel sottosuolo di un palo di sostegno con espropriazione di una Superficie Totale di asservimento pari a 756,48 mq e Lunghezza del tratto pari a 189,12 metri (cfr. Allegato 10).

Al bene immobile si arriva da una traversa della strada provinciale SP18 che collega Galatina a Collemeto, denominata Via dei Ciliegi, in Contrada lo Vita. Proseguendo dritto, dopo circa 1.00 Km, si arriva su Via Vicinale Guidano, e proseguendo sulla stessa strada, dopo poco, a sinistra, una recinzione costituita da pali e rete metallici, individua la proprietà oggetto di pignoramento. Ad essa si accede attraverso un cancello di ferro di colore grigio situato sul tratto di recinzione posta sulla stessa strada. Una volta oltrepassato il cancello si ha accesso al terreno. Quest'ultimo è coltivato principalmente ad uliveto, ci sono circa 800 alberi di ulivo giovani, piantumati nel 2021. Al centro del terreno è presente un fabbricato rurale costituito da un unico vano a pianta quadrata con murature in pietra e relativa copertura in pietra del tipo a botte. Il fabbricato rurale, contrariamente a quanto indicato catastalmente, non risulta Diruto, bensì fatiscente e in stato di avanzato degrado, motivo per cui non è consigliabile l'accesso; sono presenti infatti numerose fessurazioni sulle murature portanti. La proprietà è parzialmente recintata con paletti e rete metallici per una lunghezza pari a circa ml 2.50. Il bene immobile identificato dalla Particella 10, ovvero il Fabbricato Rurale, si presenta in stato di conservazione scarso, necessiterebbe dunque di lavori di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): Fabbricato Rurale, materiale: muratura
Strutture verticali (struttura): Fabbricato Rurale, materiale: muratura
Copertura (struttura): Fabbricato Rurale, tipologia: volta in pietra del tipo a botte.
Portone di ingresso (componente ed.): Terreno, cancello in ferro; Fabbricato Rurale, nessuno
Infissi interni (componente edilizia): nessuno
Pareti esterne (componente edilizia): Fabbricato Rurale, materiale: muratura parzialmente intonacata
Pavim. interna (componente edilizia): Fabbricato Rurale, materiale: nessuno
Elettrico (impianto): tipologia: nessuno
Fognatura (impianto): tipologia: nessuno;
Idrico (impianto): tipologia: nessuno;

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

METODO SINTETICO COMPARATIVO

8.2. Fonti di informazione

Sito web Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, Ufficio Tecnico di Galatina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: GALATINA.

8.3. Valutazioni delle superfici

Bene Immobile	Sup.lorda complessiva a seguito di <u>Esproprio</u>	Valore di stima intero a corpo	Valore diritto (1000/1000)
Terreno (Uliveto+ Seminativo)	116.363,52 mq	€. 139.636,23	€. 139.636,23

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE
 Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna



Fabbricato Rurale	37,00 mq	€. 5.000,00	€. 5.000,00
TOTALE		€. 144.636,23	€. 144.636,23

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€. 21.695,43
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore stimato indicativo per la quota parte):	€. 2.000,00
Spese di manutenzione ordinaria, straordinaria:	€. 20.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore della quota di immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 100.940,80
--	----------------------

Lecce, 14 Dicembre 2023

CTU
Arch. Carolina Bozzi Colonna

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE
Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna

